

## פרוטוקול ישיבת ועדת משנה-רישוי

ישיבה מספר: 2026001 ביום שלישי תאריך 10/02/26 כ"ג שבט, תשפ"ו

### השתתפו:

#### חברים:

- |                        |  |
|------------------------|--|
| עו"ד מתן דיל           | - רה"ע ויו"ר הוועדה המקומית לתכנון ובניה |
| אבי קינד               | - חבר ועדה וחבר מועצה                    |
| איטל בציר אלשיך        | - חברת ועדה וחברת מועצה                  |
| אלדד גדי               | - חבר ועדה וחבר מועצה                    |
| פנחס הומינר            | - חבר ועדה וחבר מועצה                    |
| אמיתי כהן              | - חבר ועדה וחבר מועצה                    |
| עו"ד אפרים (אפי) בן גד | - חבר ועדה וחבר מועצה                    |
| אריה ליפסקר            | - חבר ועדה                               |

#### סגל:

- |                     |                             |
|---------------------|-----------------------------|
| אדרי' דלית הראל     | - מהנדסת העיר               |
| עו"ד מיכל דגן       | - יועצת משפטית              |
| אדרי' רועי פרייברון | - מנהל אגף תכנון ורישוי     |
| כרמלה לוי קמינסקי   | - מנהלת אגף הפיקוח על הבניה |
| עוז בר-ליס          | - סגן מנהל התחדשות עירונית  |
| אילנה עדני          | - מזכירת הוועדה             |

#### מוזמנים:

- |       |                   |
|-------|-------------------|
| הקלטה | - מקליט חב' בונוס |
|-------|-------------------|

#### משקיפים:

- |                   |                 |
|-------------------|-----------------|
| אדרי' גיא דוננפלד | - נציג שר האוצר |
|-------------------|-----------------|

### נעדרו

#### חברים:

- |                   |                                     |
|-------------------|-------------------------------------|
| גיא צור           | - חבר ועדה ומ"מ יו"ר הוועדה המקומית |
| דני מרשה          | - חבר ועדה וחבר מועצה               |
| עו"ד יניב מרקוביץ | - חבר ועדה                          |

#### נציגים:

- |                 |                                      |
|-----------------|--------------------------------------|
| תפס"ר יצחק לוי  | - נציג כיבוי אש, מפקד השרות          |
| ברק יקותיאל     | - נציג איגוד ערים לאיכות הסביבה      |
| אדרי' דוד אמגדי | - מתכנן המחוז - מינהל מקרקעי ישראל   |
| ענבל בנארי      | - נציגת משרד הבריאות                 |
| איגור פיבן      | - נציג משרד הבינוי והשיכון           |
| קש"ק אלדד כתפי  | - קצין שיטור וקהילה                  |
| טופז פלד        | - נציג משרד התחבורה המפקח על התעבורה |
| חטיב מוראד      | - יו"ר ארגון הקבלנים רחובות והסביבה  |
| דוד סרוגו       | - יו"ר ארגון הקבלנים                 |

#### סגל:

- |             |                   |
|-------------|-------------------|
| יוספה חליבה | - מנכ"לית העירייה |
|-------------|-------------------|

#### מוזמנים:

- |             |                |
|-------------|----------------|
| אקרמן נפתלי | - מבקר העירייה |
|-------------|----------------|

## רשימת הבקשות

ע.מ.	כתובת	פרטי המבקש	גוש	חלקה	מגרש	תיק בניין	בקשה	סעיף
4	ש בן ציון 4, רחובות	הקמה התחדשות עירונית בע"מ	3702	86		132390000	20240688	1
8	אבן עזרא 20, רחובות	בר ביצוע הנדסה ובניה בע"מ	3697	231		75900000	20240665	2
12	ההסתדרות 36, רחובות	יוקלס יונה	3698	137		85800360	20250404	3
14	נתיב הלי"ה 31, רחובות	צברי נצח	3700	232		100920000	20250122	4
17	כצלסון ישראל (סנייה) 19, רחובות	עמירה יצחק	5910	89		90060720	20250273	5
21	סמילנסקי משה 15, רחובות	ארבל אילן	3703	821		139030000	20250301	6
23	רמב"ם 24, רחובות	יהונתן אליהו עוזיהו	3701	295		112140000	20240734	7
26	השומרים 20, רחובות	מרקוביץ יעקב	3704	431		151620000	20250446	8
29	הרי אדום 27, רחובות	חסון אלי	5714	18	18	500020018	20250530	9
31	הרצל 224, רחובות	יוסף גולדוויכט ואחרים לפי רשימה מצורפת	3703	591		140360000	20240169	10
33	הורוביץ צבי, רחובות	אאורה מחדשים את ישראל בע"מ	4545	62	124	382160124	20240480	11
37	הורוביץ צבי, רחובות	אאורה מחדשים את ישראל בע"מ	4545	37	121	382160121	20240568	12
44	המדע 3, רחובות	מזרחי יעקב יזמות וניהול בע"מ	3695	190	1013	60391013	20250251	13
47	ההסתדרות 137, רחובות	אהוב אל דוד	3698	148		871111370	20250296	14
55	עזרא 36 א, רחובות	בוקובה אליה	3705	649	2	160860000	20250378	15
59	שכ תחנת רכבת, רחובות	פרומו הפקות ויחסי ציבור בע"מ	3695	43	2001	60100000	20220236	16
62	הנרקיסים 11, רחובות	זוהר ימין	3816	167		261410000	20250623	17
64	הרותם 11, רחובות	ורד ברק	3816	343	1/2	260130010	20250761	18
66	גבריאילוב, רחובות	סדן קינן יזמות ופיתוח בע"מ	3652	39		280090000	20240176	19
69	דור יהודה 6, רחובות	ירון גדסי יזמות ובניה בע"מ	3701	975	975	111060000	20250648	20
71	הנוטר 5, רחובות	שטרן משה יהודה	3700	58		102460000	20240709	21

**הערות:**

1. תיקון תכנית עד לקבלת חותמת APPROVED.
2. מבוקשת הקלה בקו בניין צדדי (ח.מערבית) כך שיהיה 1.54 מ' במקום 4.00 מ' (לצורך ממי"דים).  
הוגשה תכנית מתוקנת בה הממי"דים כלפי החזית המערבית במרחק של 3.42 מ' מקו מגרש  
עפ"י תוכנית תמ"א/40/א/1 - "ככלל תותר חריגה בקווי הבניין עד לקו בניין של 2 מ' מגבול המגרש" – על כן ההקלה מתייתרת.
3. ע"פ מפת המדידה קיימים עצים בתא השטח עליו מבוקשת הבקשה, יש לקבל אישור פקיד היערות.
4. מבוקשים ממי"דים יש לקבל אישור פיקוד העורף.
5. מבוקשים חדרי רחצה, יש לקבל אישור יועץ אינסטלציה.
6. השלמת בקרת תכן.

**התנגדות אלית מחפוד מתגורת בש. בן ציון 4 ברחובות .**

"ברצוני לעדכן אותך כי המכתב ששלחת אליי בדואר רשום הגיע רק היום אליי והועבר לטיפול עו"ד. אבקש להתייחס ל15 יום שנתתם לתגובה או התנגדות שיחל החל מהיום 29.1.25, היום בו קיבלתי את המכתב מכס. רוצה לעדכן אותך כי אולי לא שמת לב כי בבניין יש רק 12 דירות ולא 13 דירות כפי שצינו בהקמת הממדים. אני הדירה האחרונה בבניין .  
אבקש לתקן ולתת אישור מטעמכם ל11 ממדים. אני הדירה ה12 לא מעוניינת בממד כרוע אלא רק שייצא תמא או פינוי בינוי. כפי שאת יודעת הדיירים משלמים מכיסם להקים ממד כי בוודאי את יודעת שליוזם אין עדיין אישור ממכם לפרויקט תמא.  
לי אין כסף לממד ואני אחכה לפרוייקט תמא או פינוי בינוי שדרך כך יגיע לי גם ככה לקבל ממד בחינם מטעם היוזם.  
אבקש למחוק המספר 13 ממדים שלא מובן מאיפה צץ אם לא קיים בבניין 13 דירות ואני הוגדרתי כמספר 12 האחרונה שמתגורת בבניין. אודה לך על תגובתך. יום נעים. בברכה אלית מחפוד"  
"אני קומה אחרונה בבניין. אני לא מפריעה להם לעשות ממדים. אני לא יכולה לשלם ממד מכיסי. אין לי כסף לכך אבל אם הם רוצים אז שיעשו. בברכה אלית מחפוד"  
"שלום. נודע לי מפי אחת מבעלי הדירות בבניין וגם מהסקיצה שהגיש היוזם כי ככל הנראה היוזם רוצה להפקיע שטח מחדר המדרגות כדי לעשות דלת ממד לדירת הקרקע בבניין ולזה אני מתנגדת ואבקש לא לתת לו להפקיע שטח מתוך הבנין. ממד אמור להיות קיר חיצוני לבנין ולא מתוך חדר מדרגות .  
כמו כן ככל הנראה בסקיצה רוצה גם לעשות משחו מפיר המעלית. גם לזה אני מתנגדת כי אני נכה וצריכה את המעלית לשימוש יומי .  
אבקש לבדוק טוב טוב מה שהוא מתכנן לעשות ולא לתת להפקיע משטח קיים ולא לעשות שימוש מפיר מעלית שמשמש אותי כנכה .  
אודה לך על התייחסותך לדבריי.תודה מראש. אלית מחפוד"

**התנגדות עו"ד בנימין יזרעאלוב ועו"ד שחר בן ארי בשם דיירי רחוב ש. בן ציון 2 פינת אחים קיבוציץ 20**

**גוש 3702 חלקה 86 רחובות 18**

"מגישים בזאת התנגדות לבקשה להיתר שבנדון.

**הקדמה:**

בעלי הדירות נשוא ההתנגדות מקדמים פרוייקט התחדשות עירונית מסוג הריסה ובניה אשר הוצגה בפגישת זום עם מהנדסת העיר הגברת דלית הראל ומנהל המנהלת מר נדב יחד עם חברת סיטי פרוייקטים רחובות בע"מ ואדריכל מנו משה (להלן: "היוזם").  
נתבקשנו להתרחב ולצרף בניינים נוספים וצמוד קרקע ואנו פועלים נמרצות לכך.

**מהות ההתנגדות:**

לפי הפרסום ביקשו הקלות לבניית ממדים אשר מתקרבים באופן אלים לבניינו וימנעו מאיתנו כל פרטיות ומרחב אנושי לחיים, ההקשה המבוקשת בניית ממד עד קו מגרש גבולי שלנו של 1.54 אנו מסרבים בכל תוקף לאשר כזו התקרבות ונמשיך ונפעל להתנגדות לוועדה מחוזית ובתי משפט ולא נאפשר התקרבות של פחות מ 3 מטרים כך שבבנייה הקרובה מסוג הריסה ובניה המרווח בין הבניינים יהיה מינימום 6 מטר למחיייה מבלי להפריע אחד לשני. על החתום נציגות וועד הדיירים שברחוב ש. בן ציון 2, רחובות, לוי בראל דפנה ושחם אבי"

**התנגדות הלן סבוראי – רח' וילקומיץ שמחה 16 דירה 19 רחובות**

1. מבקשת שתראו בי מתנגדת לתוכנית הממדים שהוגשה לאחרונה.
2. כפי שצינתי, זה נעשה ללא ידוע בעלי הדירות וכן ללא אישורם.
3. אני לא חתמתי על התוכנית שהוגשה.
4. חתימתי וחתימת בעלי, אורי סבוראי, על המסמכים שהוגשו, היא זיוף. כלל החתימות המופיעות בגרמושקה החדשה הועתקו מדף החתימות מהגרמושקה הראשונית שחתמנו עליה בשנת 2024.
5. כפי שהסברתי בגרמושקה הראשונה שהוגשה באישורי, הממד עמד כך שלא פגע בחלונות המטבח ו/או במרפסת

**סעיף 2:** מספר בקשה: 20240665 תיק בניין: 75900000

פרוטוקול ועדת משנה-רישוי ישיבה מספר: 2026001 בתאריך: 10/02/2026

**מבקש:**

♦ **בר ביצוע הנדסה ובניה בע"מ**  
 אבן עזרא 20 20 רחובות

**בעל הנכס:**

♦ אסף תירוש  
 ♦ בר ביצוע הנדסה ובניה בע"מ  
 ♦ שי שלום תירוש

**עורך:**

♦ אלינה ברונפמן  
**מהנדס-מתכנן שלד הבניין:**

♦ : איזדיאן אבנר  
**סוג בקשה:** בקשה להיתר - הקלת ושימוש חורג  
 מספר בקשה ברישוי זמין: 100004148772  
**כתובת הבניין:** אבן עזרא 20, רחובות  
 גוש וחלקה: גוש: 3697 חלקה: 231 יעוד: אזור מגורים ב

**מ ה ו ת ה ב ק ש ה**

הריסת מבנים קיימים והקמת בניין מגורים מתוקף רח/2000/ט/2 בן 8 קומות ע"ג קומת קרקע הכוללת דירת גן+ קומה תשיעית חלקית לצורך חדרים על הגג מכוח רח/2000/ג/3+2 מעל שתי קומות מרתפי חניה, הבקשה כוללת: צובר גז, פיתוח שטח, פרגולות וגדרות, סה"כ 15 יח"ד.

**בדיקת השוואות זכויות:**

זכות	יח'	ערך מותר	מתב"ע	ערך מבוקש	ערך קיים	ערך קיים + מבוקש	תואם
שטח מגרש	מ"ר	0.00	1250	0.0	758.00	758.0	כן
צפיפות	יח"ד	15.16	414-0704312	15.0	0.00	15.0	כן
מספר יח"ד	יח"ד	0.00	414-0704312	15.0	0.00	15.0	כן
מספר קומות - מתחת לכניסה הקובע		4.00	414-0644799	2.0	0.00	2.0	כן
מספר קומות		10.00	414-0704312	10.0	0.00	10.0	כן
קומת גג		1.00	414-0704312	1.0	0.00	1.0	כן
שטח דירה ממוצע	מ"ר	110.00	414-0704312	110.0	0.00	110.0	לא
שטח מרפסות ליח"ד	מ"ר	20.00	414-0644799	27.8	0.00	27.8	לא
שטחי שרות-מתחת לכניסה הקובעת	אחוז	300.00	414-0644799	159.8	0.00	159.8	כן
שטחי שרות בקומת קרקע	אחוז	40.00	414-0644799	26.1	0.00	26.1	כן
שטחי שרות לקומה	אחוז	10.00	414-0644799	9.8	0.00	9.8	כן
שטח מחסן ליח"ד	מ"ר	7.50	414-0644799	7.5	0.00	7.5	לא
קו בנין לחזית	מ'	5.00	1250 מרפסות	3.0	0.00	3.0	לא
קו בנין לחזית ב'	מ'	5.00	1250	5.9	0.00	5.9	כן
קו בנין לצד	מ'	4.00	1250	4.0	0.00	4.0	כן
קו בנין לצד	מ'	4.00	1250 מסתור	3.2	0.00	3.2	לא
תקן חניה		0.00	414-0704312	26.0	0.00	26.0	
גובה מעל פני הים	מ'	104.70	414-0704312	93.2	0.00	93.2	כן
שטח מגוון ב- % משטח המגרש	אחוז	20.00	י/2000	0.0	0.00	0.0	כן

**הערות בדיקה**

**בדקת: שרון מימוני**

עפ"י: רח/2000/ט/2 1250 רח/ יעוד: מגורים ב'

**הבקשה נוגדת הוראות תב"ע**

תקין	3.52	צפונית	9
תקין	1.5	מזרחית	
תקין	1.5	דרומית	

10. עפ"י רח/2000/ג/7 סעיף 4.1 ב.6:
- "גובה הקרקע מעל גג המרתף 1.2 מ' לפחות לצורך שתילת עצים."
- בבקשה מוצע גובה קרקע מעל גג המרתף בין 0.9-1.00 מ'.
11. תנאי להגשת בקשה להיתר בניה יהיה הכנת סקר עצים למגרש המיועד לבניה.
12. נגיעה בעצים קיימים עפ"י מפת מדידה באישור פקיד היערות.
13. שטח החלחול הנדרש ע"פ רח/2000/ט/2 הינו 15%.
- ע"פ הנחיות מרחביות "יש לתכנן רצועת גינון רציפה לרחוב שרוחבה יהיה מינימום של 2 מ' מגבול חלקה". יש לתכנן את הגינון בהתאם להוראות התב"ע ובאישור אגף גנים ועיצוב הסביבה.
14. מבוקש צובר גז מעבר לקו בניין קדמי צפוני מערבי- ע"פ תקנות התכנון והבניה: "ועדה מקומית תהא רשאית להתיר את בנייתם של המפורטים להלן במרווח: (6) מיתקני תשתית תת קרקעיים כולל מכלי מים או דלק, גז, בצובר, ולרבות מיתקנים עיליים הקשורים בהן, שגובהם אינו עולה על 1.5 מטרים;"
- ע"פ תקנות התכנון והבניה: "מצללה (פרגולה)" – מבנה בלא קירות, **הבנוי מחומרים קלים**, שתקרתו משטח הצללה, ובלבד שהמרווחים בין החלקים האטומים של משטח ההצללה מחולקים באופן שווה ומהווים 40 אחוזים ממנו לפחות..."
15. מסתורי הכביסה המוצעים בתוכנית ממוקמים במרחק של 3.25 מ' מקו הבניין במקום 4 מ'. בהתאם לתקנות הבנייה במרווחים, "אורך הבליטה מקו בניין צידי או אחורי הוא 0.75 מ'."
16. פתרון חניה בתאום ובאישור יועץ תנועה.
17. בקרת תכן-באישור מכון בקרה.

### מהלך הדיון

אדרי' רועי פרייברון – מנהל אגף תכנון ורישוי מציג את הבקשה, בניין מגורים מתוקף רח/2000/ט/2 ברח' אבן עזרא 20, בן 15 יח"ד + הדמיה.

מקריא את ההקלות שפורסמו, לא התקבלו התנגדויות, ממליץ לאשר את הבקשה בהתאם להתייחסות להקלות ולהמלצת הצוות המקצועי.

הבקשה להריסת מבנים קיימים והקמת בניין מגורים, בן 15 יח"ד מתוקף רח/2000/ט/2 בן 8 קומות ע"ג קומת קרקע הכוללת זירת גן+ קומה תשיעית חלקית לצורך חדרים על הגג מכוח רח/2000/ג/2+3 מעל שתי קומות מרתפי חניה, הבקשה כוללת: צובר גז, פיתוח שטח, פרגולות וגדרות - אושרה ע"י כל חברי הוועדה בהתאם להמלצת הצוות המקצועי.

### החלטות

- לאשר את הבקשה להריסת מבנים קיימים והקמת בניין מגורים, בן 15 יח"ד מתוקף רח/2000/ט/2 בן 8 קומות ע"ג קומת קרקע הכוללת זירת גן+ קומה תשיעית חלקית לצורך חדרים על הגג מכוח רח/2000/ג/2+3 מעל שתי קומות מרתפי חניה, הבקשה כוללת: צובר גז, פיתוח שטח, פרגולות וגדרות. בתנאים הבאים:
1. תיקון תשריטים והערות בדיקה עד קבלת חותמת APPROVED
  2. התייחסות להקלות:
- הקלה בקו בניין קדמי עד 40% ולא יותר מ2 מ' כד שיוותרו 3 מ' מגבול חלקה במקום 5 מ' המותרים. לאשר את ההקלה (ניצול זכויות בניה).
  - הקלה לניוד שטחי מרפסות בין יח"ד ללא הגדלת סה"כ השטחים המותרים למרפסות בבניין. לאשר את ההקלה (איכות דיור).
  - 3. יש לקבל אישור תצ"ר.
  - 4. אישור מהנדס התנועה העירוני.
  - 5. הצגת נספח הניקוז כנדרש וחוו"ד הידרולוג ע"פ הוראות התב"ע.
  - 6. אישור כריתה מפקיד היערות.
  - 7. אישור אגף גנים ועיצוב הסביבה.
  - 8. יש לצמצם את גובה קומת מרתף 1- ככל הניתן.
  - 9. בהתאם להוראות רח/2000/ט/2 "לא יותרו זירות גן בחזית המגרש" - יש לעמוד בהוראה זאת.
  - 10. השלמת בקרת התכן במכון בקרה.

2. ע"פ תכנית רח/8/74 ישנה תכנית בינוי.
3. הבקשה המוצעת שונה מתוכנית הבינוי- בכפוף לפרסום הקלה לשינוי מבינוי.
4. יש לקבל חתימות בעלי הנכס ע"ג הבקשה להיתר (גרמושקה).
5. מבוקש ממ"ד. יש לקבל אישור הג"א.
6. אישור בקרת תכן.

### מ ה ל ד ה ד י ו ן

**אדר' רועי פרייברון – מנהל אגף תכנון ורישוי מציג את הבקשה, מדובר בתוספת בניה ברח' ההסתדרות 36 פורסמה הקלה מהוראות תכנית בינוי לעניין שינוי מבניות, לא התקבלו התנגדויות**

**ממליץ לאשר את הבקשה בהתאם להתייחסות להקלות ולהמלצת הצוות המקצועי.**

**הבקשה לתוספת בניה עבור דירה בקומה א' בבניין קיים בהיתר (תת חלקה 5) הרחבת בניה הכוללת: תוספת שטח עיקרי + שינויים פנימיים וממ"ד - אושרה ע"י כל חברי הוועדה בהתאם להמלצת הצוות המקצועי.**

### ה ח ל ט ו ת

**לאשר את הבקשה לתוספת בניה עבור דירה בקומה א' בבניין קיים בהיתר (תת חלקה 5) מבוקשת הרחבת בניה הכוללת: תוספת שטח עיקרי + שינויים פנימיים וממ"ד.**

**בתנאים הבאים:**

1. תיקון תשריטים והערות בדיקה עד קבלת חותמת
  2. התייחסות להקלה:
- הקלה מהוראות תכנית בינוי לעניין שינוי מבניות התוספת כפי שמופיעה בנספח בינוי של התוכנית.**
- לאשר את ההקלה. (הבנייה המבוקשת תואמת את קונטור הבנייה הקיימת בקרקע)**
3. אישור הג"א
  4. מתן ערבות בנקאית.
  5. אישור בקרת תכן.

**הבקשה נוגדת הוראות תב"ע**

**פורסמו ההקלות הבאות:**

1. הקלה בק.ב צידי כך שיהיה 1 מ' במקום 1.5 מ' המותרים.
2. הקלה בק.ב אחורי כך שיהיה 1 מ' במקום 1 מ' המותרים.
3. הקלה של עד 10% מקו בניין צידי כך שיוותרו 3.6 מ' במקום 4 מ' מגבול מגרש.
4. הגדלת תכסית קומת הקרקע כך שיהיו 33% במקום 30% המותרים.

**לא התקבלו התנגדויות**

**רקע והיתרים:**

1. בתאריך 7/1/51 הופק היתר מס' 1459 לבנית דירה בת 2 חדרים ונוחיות.
2. בתאריך 4/4/58 הופק היתר מס' 3960 לתוספת מטבח ומרפסת+שינויים פנימיים לבית קיים
3. בתאריך 28/8/73 הופק היתר מס' 9745 לתוספת חדר וחדרי שרות לבית קיים.
4. בתאריך 8/5/89 הופק היתר מס' 2244 לתוספת לבית בקומה א'.
5. בתאריך 9/5/07 הופק היתר מס' 20050403 לבניית תוספת לבית קיים

**מבוקש:**

תוספת בניה הכוללת: הרחבת קומת מרתף +כניסה חיצונית, שינויים בקרקע + תוספת שטח בקומה א' + מרפסת+פרגולה+חניה +ממ"ד ובריכה

**הערות:**

1. תיקון תשריטים והערות בדיקה עד קבלת חותמת APPROVED
2. קיימת הפקעה לכיוון רח נתיב הל"ה
3. פורסמה הקלה להגדלת תכסית קומת הקרקע כך שיהיו 33% במקום 30% המותרים. - בהיתר מס' 2244 נקבעה תכסית קומת קרקע בשיעור של 36.35%. הבקשה הנוכחית לתכסית הינה 33% אשר נמוכה מהתכסית המאושרת, ועל כן ההקלה מתייתרת.
4. תנאים בהיתר: אין לנהל בריכה פעילות כגון קייטנה, שיעורי שחיה, או כל פעילות עסקיות.
5. אישור איגוד ערים לאיכות הסביבה.
6. אישור יועץ בטיחות לבריכה.
7. יש לקבל אישור תצ"ר
8. יש לקבל אישור הג"א.
9. אישור אינסטלציה.
10. אישור בקרת תכן.

**מהלך הדיון**

אדר' רועי פריברון – מנהל אגף תכנון ורישוי מציג את הבקשה, מדובר בתוספת בניה ברח' נתיב הל"ה 31 פורסמו הקלות

1. הקלה בק.ב צידי כך שיהיה 1 מ' במקום 1.5 מ' המותרים.
  2. הקלה בק.ב אחורי כך שיהיה 1 מ' במקום 1 מ' המותרים.
  3. הקלה של עד 10% מקו בניין צידי כך שיוותרו 3.6 מ' במקום 4 מ' מגבול מגרש.
  4. הגדלת תכסית קומת הקרקע כך שיהיו 33% במקום 30% המותרים.
- לא התקבלו התנגדויות, ממליץ לאשר את הבקשה בהתאם להתייחסות להקלות ולהמלצת הצוות המקצועי.

הבקשה לתוספת בניה הכוללת: הרחבת קומת מרתף +כניסה חיצונית, שינויים בקרקע + תוספת שטח בקומה א' + מרפסת+ פרגולה+ חניה +ממ"ד ובריכה - אושרה ע"י כל חברי הוועדה בהתאם להמלצת הצוות המקצועי.

**החלטות**

לאשר את הבקשה לתוספת בניה הכוללת: הרחבת קומת מרתף +כניסה חיצונית, שינויים בקרקע + תוספת שטח בקומה א' + מרפסת+ פרגולה+ חניה +ממ"ד ובריכה בתנאים הבאים:

1. תיקון תשריטים והערות בדיקה עד קבלת חותמת APPROVED
  2. התייחסות להקלות:
    - הקלה בק.ב צידי כך שיהיה 1 מ' במקום 1.5 מ' המותרים.
    - לאשר את ההקלה בק.ב צידי מזרחי ומערבי לצורך בריכה. (ניצול זכויות)
    - הקלה בק.ב אחורי כך שיהיה 1 מ' במקום 1.5 מ' המותרים.
    - לאשר את ההקלה בק.ב אחורי צפוני לצורך בריכה. (ניצול זכויות)
    - הקלה של עד 10% מקו בניין צידי כך שיוותרו 3.6 מ' במקום 4.0 מ' מגבול מגרש.
    - לאשר את ההקלה (ניצול זכויות)
    - הגדלת תכסית קומת הקרקע כך שיהיו 33% במקום 30% המותרים.
- בהיתר מס' 2244 אושרה תכסית קומת קרקע בשיעור 36.35%, העולה על ההקלה המבוקשת (33% במקום 30%). לפיכך, ההקלה מתייתרת. שכן שיעור התכסית המבוקש

**מבקש :****♦ עמירה יצחק**

כצלסון ישראל רחובות

**♦ מירלה רמו עמירה**

כצלסון ישראל (סניה) 19 רחובות

**בעל הנכס :****♦ יצחק עמירה****♦ מירלה רמו עמירה****עורך :****♦ בן אורי ארביב****מהנדס-מתכנן שלד הבניין :****♦ פרידלר סבטה****סוג בקשה :** בקשה להיתר - הקלת ושימוש חורג

מספר בקשה ברישוי זמין : 100005128022

**כתובת הבניין :** כצלסון ישראל (סניה) 19, רחובות

גוש וחלקה : גוש : 5910 חלקה : 89

**מהות הבקשה**

הכשרת מצב קיים לבית קיים בהיתר מס' 20120441 הכולל :

בקומת מרתף- הגדלת המרתף+הוספת גרם מדרגות חיצוני.

בקומת קרקע- תוספת שטח עיקרי+הוספת מעלון+קירוי 2 חניות +פרגולה+ בריכת שחיה

וח.מכונות. תוספת עליית + שטחים מתוקף רח/2000/ס'.

**בדיקת השוואות זכויות :**

תואם	ערך קיים + מבוקש	ערך קיים	ערך מבוקש	מתב"ע	ערך מותר	יח'	זכות
כן	251.0	251.00	0.0	חלק יחסי	753.00	מ"ר	שטח מגרש
כן	3.0	3.00	0.0	במ/2105	3.00		יחיד למגרש
כן	0.0	0.00	0.0	במ/2105	2.00		מספר קומות
כן	149.9	149.95	0.0	במ/2105	150.00	מ"ר	שטח עקרי ליחיד
כן	16.0	0.00	16.0	חלק יחסי	16.66	מ"ר	תוספת שטח עפ"י רח/2000/ס
כן	23.0	0.00	23.0	במ/2105	23.00	מ"ר	שטח בניה בחלל גג רעפים
כן	2.5	0.00	2.5	במ/2105	2.20	מ'	גובה מרתף מינימלי
כן	12.5	12.58	0.0	414-0644799	13.00	מ"ר	שטח ממ"ד לדירה
כן	5.0	5.00	0.0	דרומית	5.00	מ'	קו בנין לחזית
לא	2.8	0.00	2.8	מק/3/2105	3.00	מ'	קו בנין לחזית ב'
לא	1.0	0.00	1.0	לבריכה	5.00	מ'	קו בנין לצד
כן	15.6	0.00	15.6	414-0201608	40.00		בריכת שחיה
כן	30.0	0.00	30.0		0.00	מ"ר	פרגולה בשטח
כן	27.6	0.00	27.6	414-0644799	32.00	מ"ר	חניה מקורה
כן	1.0	0.00	1.0	414-0644799	1.00		מספר קומות - מתחת לכניסה הקובע
כן	753.0	753.00	0.0	במ/2105	750.00	מ"ר	שטח מגרש מינימלי
כן	10.0	0.00	10.0	מק/1/2105	10.00	מ'	גובה מקסימלי לגג רעפים

**הערות בדיקה****בדקת: שרון מימוני**

עפ"י : רח / 2105 / 2

רח/2000/ב/7 רח/2000/ס

**הבקשה נוגדת הוראות תב"ע****פורסמו ההקלות הבאות :**

יעוד : מגורים א מיוחד

**מבקש:****♦ ארבל אילן**

סמילנסקי משה 15 רחובות

**בעל הנכס:**

♦ ארבל אילן ואחרים לפי רשימה מצורפת

**עורך:**

♦ לשקו נטליה

**מהנדס-מתכנן שלד הבניין:**

♦ טל קורן

סוג בקשה: בקשה להיתר - הקלת ושימוש חורג

מספר בקשה ברישוי זמין: 100004898074

כתובת הבניין: סמילנסקי משה 15, רחובות

גוש וחלקה: גוש: 3703 חלקה: 821 יעוד: אזור מגורים ב

**מ ה ו ת ה ב ק ש ה**

תוספת בניה בקומה חלקית (במסגרת רח/2000/ג/2-3) לתת חלקה 7. (הכשרת מצב קיים)

**בדיקת השוואות זכויות:**

זכות	יח'	ערך מותר	מתב"ע	ערך מבוקש	ערך קיים	ערך קיים + מבוקש	תואם
חדרי יציאה לגג תוספות בניה		40.00	2-3/ג/2000	7.6	0.00	7.6	כן
קו בנין לחזית	מי	5.00	לצורך ק.חלקית	0.0	0.00	0.0	לא
קו בנין לצד	מי	4.00	לצורך ק.חלקית	0.0	0.00	0.0	לא

**הערות בדיקה****בודקת: נתן דפנה**

עפ"י תכנית רח/800/א'

על החלקה חלה תכניות רח/2000/ג/2-3

היעוד: מגורים ב'

**הבקשה נוגדת הוראות תב"ע**

מבוקשות ההקלות הבאות:

- הקלה לביטול נסיגה כלפי חזית צפונית (בקומה חלקית) כך שהבניה המוצעת תהיה בקו מעקה הבניין במקום נסיגה של 1.50 מ' בהתאם להוראות תכנית רח/2000/ג/2
- הקלה לביטול נסיגה כלפי חזית מזרחית (בקומה חלקית) כך שהבניה המוצעת תהיה בקו מעקה הבניין במקום נסיגה של 1.50 מ' בהתאם להוראות תכנית רח/2000/ג/2.

**לא התקבלו התנגדויות****כללי:**

- בתאריך 09/07/97 הוצא היתר מספר 960555 לבית מגורים המכיל 7 יח"ד+ ממדים.
- בתאריך 28/02/95 הוצא היתר מספר 980305 לתכנית שינויים לבית קיים+ תוספת בניה בק.ד.
- בתאריך 24/06/01 הוצא היתר מספר 20010086 להקמת חממה בקומה ד'.

**מבקש:**

תוספת בניה בקומה חלקית (במסגרת רח/2000/ג/2-3) לתת חלקה 7.

**הערות:**

- עפ"י תכנית רח/2000/ג/2 סעיף 4.1.3 (4) הבניה תהיה צמודה לקיר הקומה החלקית ותהווה רצף בניה לבניה הקיימת ובנסיגה של 1.50 מ' ממעקה הגג לפחות. הבניה מבוקשת ללא נסיגה כלפי חזית קידמית (ח.מזרחית) וכלפי חזית צדדית (ח.צפונית) פורסמו הקלות.
- אישור בקרת תכן.

**מבקש :**

♦ יהונתן אליהו עוזיהו

רמב"ס 24 רחובות

♦ עינבל עוזיהו

רמב"ס 24 רחובות

**בעל הנכס :**

♦ יהונתן אליהו עוזיהו

♦ עינבל עוזיהו

**עורך :**

♦ בן אורי ארביב

**מהנדס-מתכנן שלד הבניין :**

♦ אליאב אביטבול

סוג בקשה : בקשה להיתר - הקלת ושימוש חורג

מספר בקשה ברישוי זמין : 100003859593

כתובת הבניין : רמב"ס 24, רחובות

גוש וחלקה : גוש : 3701 חלקה : 295 יעוד : מגורים א-1 מיוחד

**מ ה ו ת ה ב ק ש ה**

תכנית שינויים להיתר מספר 20030125 הכוללת: תוספת שטחים וקומות א' ו- ב' + שינויים

פנימיים וחיצוניים + ממ"ד + משטח חניה וגדר קידמת.

**בדיקת השוואות זכויות :**

זכות	יח'	ערך מותר	מתב"ע	ערך מבוקש	ערך קיים	ערך קיים + מבוקש	תואם
שטח מגרש מינימלי	מ"ר	745.00	לאחר הפקעה	0.0	730.00	730.0	כן
שטח מגרש	מ"ר	182.50	יחסי לאחר הפקעה	0.0	182.50	182.5	כן
יחיד לחלקה		4.00	1300	0.0	4.00	4.0	כן
% קומת קרקע	אחוז	30.00	1300	11.3-	42.71	31.3	לא
% קומה א'	אחוז	30.00	1300	23.5	0.00	23.5	כן
% קומה ב'	אחוז	10.00		16.4	0.00	16.4	לא
סה"כ % בניה	אחוז	70.00	1300	27.2	42.71	70.0	כן
תוספת שטח עפ"י מק/2000/ס	אחוז	6.00	חלק יחסי	0.2	0.00	0.2	כן
מספר קומות		3.00	2 קומות+חלקית	1.0	1.00	2.0	כן
קו בנין לחזית	מ'	2.00	1300	1.1	0.00	1.1	לא
קו בנין לצד	מ'	4.00	1300	2.7	0.00	2.7	לא
שטח ממ"ד לדירה	מ"ר	13.00	לפי התיקון החדש	22.6	0.00	22.6	כן
גגונים בליטות ועובי קירות	מ"ר	20.00	7/2000	2.4	0.00	2.4	כן

**הערות בדיקה****בדקת : שרון מימוני**

יעוד : מגורים א' מיוחדים

עפ"י : רח/1300

רח/2000/ב/7

**הבקשה נוגדת הוראות התב"ע****פורסמו ההקלות הבאות :**

- הקלה בקו בנין צדדי (חזית מערבית) כך שיהיה 2.70 מ' בקיר אטום במקום 4.00 מ'.
- הקלה בקו בנין קידמי להתיישר עם המבנים הקיימים ברחוב במקום קו בנין של 5.0 מ' כך שיהיה 1.10 מ'.
- הקלה בגובה גדר קדמית כך שתהיה בגובה 1.80 מ' במקום 1.50 מ'.
- הקלה של עד 10% מקו בנין צידי כך שיוותרו 3.6 מ' במקום 4 מ' מגבול מגרש.

- הקלה של עד 10% מקו בניין צידי כך שיוותרו 3.6 מ' במקום 4 מ' מגבול מגרש. **לאשר את ההקלה (ניצול זכויות).**
- הקלה לניוד שטחים בין הקומות כך ללא הגדלת סה"כ אחוזי הבניה המותרים. **לאשר את ההקלה (איכות דיור).**
- הקלה לתוספת שטח עד 6% משטח המגרש לטובת שיפור תכנון. **לאשר את ההקלה (ניצול זכויות).**
- הגדלת תכסית קומת הקרקע כך שיהיו 32% במקום 30% המותרים. **לאשר את ההקלה (ניצול זכויות).**
- הקלה לביטול נסיגות מכל החזיתות כך שיהיה 0 במקום 1.5 מ'. **הבקשה מבוקשת מתוקף תכ' רח/1300, על פי תכנית הנ"ל אין ההוראה לעניין נסיגות ועל כן ההקלה מתייתרת.**
- 3. אישור יועץ תנועה.
- 4. אישור הג"א.
- 5. מתן ערבות בנקאית
- 6. אישור בקרת תכן.

**מבוקשות ההקלות הבאות:**

1. הקלה של 10% בקו בניין צדדי (ח. מערבית) כך שיהיה 3.60 מ' במקום 4.00 מ'.
2. הקלה בגובה גדר קידמית (ח. צפונית) כך שיהיה 1.80 מ' במקום 1.50 מ'.
3. הקלה בגובה גדרות בין מגרשים (ח. מערבית, ח. דרומית) כך שיהיה בגובה 2.00 מ' במקום 1.50 מ'.
4. הקלה בקו בניין צדדי (ח. מערבית) לצורך בריכה כך שיהיה מטר במקום 1.50 מ'.
5. שינוי מהוראות בינוי לעניין גובה קומה (תכ" רח/400 סעיף 4.7) כך שתתאפשר קומה מעל 3.00 מ'.
6. הקלה בקו בניין קידמי (ח. צפונית) לצורך מרפסת כך שיהיה 3.00 מ' במקום 5.00 מ'.
7. הקלה בקו בניין אחורי (ח. דרומית) לצורך מרפסת כך שיהיה 3.60 מ' במקום 6.00 מ'.
8. הקלה בקו בניין אחורי (ח. דרומית) לצורך בריכה כך שיהיה מטר במקום 1.50 מ'.
9. הקלה בקו בניין אחורי (ח. דרומית) לצורך ח. מכונות כך שיהיה 1.90 מ' במקום 6.00 מ'.

**לא התקבלו התנגדויות****כללי:**

- בתאריך 14/05/50 הופק היתר מס' 1167 לבנין 2 דירות 2 חדרים ונוחיות כל אחת. (סה"כ 140 מ"ר ל-2 יח"ד).
- בתאריך 27/03/59 הופק היתר מס' 4334 לבנין הוספת חדר ומרפסת לבנין קיי. סה"כ תוספת 31.90 מ"ר ליח"ד מערבית).
- בתאריך 09/10/64 הופק היתר מס' 7136 להוספת חדר ומקלט לבנין הקיים. (סה"כ תוספת 16 מ"ר עיקרי + 10.50 מ"ר מקלט).
- בתאריך 05/03/65 הופק היתר מס' 7376 לחבור דירה אחת לרשת הביוב העירונית.

**מבוקש:**

לביטול מגורים קיים (חצי מדו משפחתי) מבוקשת תוספת בניה + שינויים פנימיים וחיצוניים + תוספת שטחים מתוך רח/2000/ס' + תוספת בריכה שחיה וח. מכונות + גדרות וחניה מקורה.

**הערות:**

1. ישנה הפקעה כלפי רחוב השומרים.
2. מבוקשת בריכה עפ"י הוראות רח/2000/כ' "הקמת בריכה שחיה לשימוש פרטי למגורים, שלא לשימוש מסחרי או ציבורי כגון קייטנה, שיעורי שחיה או כל פעילות עיסקית.
3. יש לקבל אישור איכות הסביבה.
4. יש לקבל אישור יועץ בטיחות לבריכות.
5. מבוקשת הקמת גדר קדמית (בחזית צפונית) בגובה 1.50 מ'.
6. מבוקשת הקמת גדרות בין מגרשים בגובה 2.00 מ'.
7. מבוקשת הקלה "הקלה בגובה גדרות בין מגרשים (ח. מערבית, ח. דרומית) כך שיהיה בגובה 2.00 מ' במקום 1.50 מ'.
8. מבוקשת הקלה "הקלה בגובה גדרות בין מגרשים (ח. מערבית, ח. דרומית) כך שיהיה בגובה 2.00 מ' במקום 1.50 מ'.
9. מבוקשת קומה בגובה 3.13 מ' פורסמה הקלה "שינוי מהוראות בינוי לעניין גובה קומה (תכ" רח/400 סעיף 4.7) כך שתתאפשר קומה מעל 3.00 מ'.
10. יש לקבל אישור יועץ תנועה.
11. יש לקבל אישור רשות העתיקות.
12. עפ"י מפת המדידה ישנם עצים בתא השטח שמבוקשת הבניה. יש לקבל אישור פקיד היערות.
13. אישור בקרת תכן.

**מבקש:****חסון אלי**

הרי אדום 27 רחובות

**חסון נטלי**

הרי אדום 27 רחובות

**בעל הנכס:****אלי חסון****נטלי חסון****עורך:****בן אורי ארביב****מהנדס-מתכנן שלד הבניין:****פרידלידר סבטלנה****סוג בקשה:** בקשה להיתר - הקלת ושימוש חורג

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000534156

**כתובת הבניין:** הרי אדום 27, רחובות

גוש וחלקה: גוש: 5714 חלקה: 18 מגרש: 18 יעוד: אזור מגורים א

**מהות הבקשה**

תוספת שטח עיקרי בקומת קרקע + בריכת שחייה וח. מכונות+פרגולה עם קירוי סנטף שקוף + הגדלת מרפסת בקומה א' ליח"ד חצי מדו משפחתי (תת חלקה 2) (אישור מצב קיים)

**בדיקת השוואות זכויות:**

זכות	יח'	ערך מותר	מתב"ע	ערך מבוקש	ערך קיים	ערך קיים + מבוקש	תואם
שטח בניה עיקרי	מ"ר	160.00	במ/11	2.7	153.57	156.3	כן
קו בנין לצד	מ'	3.00	במ/11	5.3	0.00	5.3	כן
קו בנין לצד	מ'	3.00	במ/11	7.1	0.00	7.1	כן
בריכת שחיה		40.00	כ/2000	31.0	0.00	31.0	כן
קו בנין לצד	מ'	1.50	לבריכה	1.1	0.00	1.1	לא
קו בנין לצד	מ'	1.50	לבריכה	4.2	0.00	4.2	כן
קו בנין לצד	מ'	3.00	ח.מכונות	1.7	0.00	1.7	לא
קו בנין לצד	מ'	3.00	ח.מכונות	1.7	0.00	1.7	לא

**הערות בדיקה****בדיקת : דיני ג'רופי****היעוד: מגורים א'****עפ"י רח/במ/11**

על החלקה חלות התכניות: רח/2000/ב/7, רח/2000/כ'

**הבקשה נוגדת הוראות תב"ע****מבוקשות ההקלות הבאות:**

- הקלה בקו בנין אחורי כך שיהיה 1.70 מ' במקום 3.00 מ' לצורך ח. מכונות.
- הקלה לקו בנין צידי כך שיהיה 1.70 מ' במקום 3.00 מ' לצורך ח. מכונות.
- הקלה לקו בנין צידי כך שיהיה 1.15 מ' במקום 1.50 מ' לבריכת שחייה.

**לא התקבלו התנגדויות****כללי:**

- בתאריך 01/12/2008 הופק היתר מספר 20080450 להקמת בית מגורים דו משפחתי מדגם "רון פינתי"- הכולל 6 חדי ב- 2 קומות מגורים כולל חניות, פיתוח ומערכות טכניות על הגג.

**מבקש:**

- ♦ יוסף גולדוויכט ואחרים לפי רשימה מצורפת
- ♦ הרצל 224 רחובות
- ♦ מירניק יוסף
- ♦ הרצל 224 רחובות

**בעל הנכס:**

- ♦ אילת מירניק
- ♦ איתיאל מירניק
- ♦ אתי מירניק
- ♦ בנימין מירניק
- ♦ גיטה מורניק
- ♦ חנה מירניק
- ♦ יוסף גולדוויכט
- ♦ יוסף מירניק
- ♦ ישראל מירניק
- ♦ ליבי מירניק
- ♦ נתנאל מירניק
- ♦ שמואל מירון

**עורך:**

- ♦ שפירא הודיה

**מהנדס-מתכנן שלד הבניין:**

- ♦ ציזלינג דוד

**סוג בקשה:** בקשה להיתר - הקלת ושימוש חורג

מספר בקשה ברישוי זמין : 100005090132

**כתובת הבניין:** הרצל 224, רחובות

גוש וחלקה: גוש: 3703 חלקה: 591 ; 595 יעוד: מגורים מרכזי מוצע;  
חלקה: 574 ; 592 ; 596

**מ ה ו ת ה ב ק ש ה**

1. שימוש חורג מיעוד "מגורים מרכזי" ליעוד "מסחר" למגרש להשכרת רכב לתקופה של 5 שנים
2. הריסת מבנה יביל למשרד להשכרת רכב+ סככה+גדרות .
3. הצבת מבנה יביל בתחום המגרש.

**הערות בדיקה**

בודקת: עדי מלמד

עפ"י: רח/2010 הייעוד: מגורים מרכזי מוצע

**הבקשה נוגדת הוראות תב"ע**

**פורסמו הקלה:**

שימוש חורג מיעוד "מגורים מרכזי" ליעוד "מסחר" עבור חניון להשכרה לתקופה של 5 שנים.

**לא התקבלו התנגדויות**

**מבקש:**

1. שימוש חורג מיעוד "מגורים מרכזי" ליעוד "מסחר" למגרש להשכרת רכב לתקופה של 5 שנים
2. הריסת מבנה יביל למשרד להשכרת רכב+ סככה+גדרות .

**מבקש:**♦ **אאורה מחדשים את ישראל בע"מ**

דרך בגין 132 תל אביב - יפו

**בעל הנכס:**

♦ בעלים שונים לפי רשימה מצורפת

♦ עיריית רחובות

**עורך:**

♦ יגאל לוי

**מהנדס-מתכנן שלד הבנין:**

♦ י. שני מהנדסים

♦ **סוג בקשה:** בקשה להיתר - הקלת ושימוש חורג

מספר בקשה ברישוי זמין: 100004215151

♦ **כתובת הבניין:** הורביץ צבי, רחובות

גוש וחלקה: גוש: 4545 חלקה: 62 מגרש: 124

**מהות הבקשה**

בקשה להיתר מכח תכנית תמל 1086 - פינוי בינוי

1. הריסת בניינים קיימים.

2. במגרש 124: הקמת 2 בנייני מגורים בני 9 קומות מעל קומת קרקע הכוללות דירות גן. כולל גדרות, פיתוח ומוטמנים. מעל 3 קומות מרתף בבקשה מס' 20240568 סה"כ: 86 יח"ד.

**בדיקת השוואות זכויות:**

זכות	יח'	ערך מותר	מתב"ע	ערך מבוקש	ערך קיים	ערך קיים + מבוקש	תואם
שטח מגרש	מ"ר	2131.00	תמל/1086	0.0	2109.00	2109.0	כן
יח"ד למגרש	יח"ד	72.00	תמל/1086	86.0	0.00	86.0	לא
מספר קומות		10.00	תמל/1086	9.0	0.00	9.0	כן
גובה	מ'	40.00	תמל/1086	35.0	0.00	35.0	כן
תכנית	אחוז	55.00	תמל/1086	54.5	0.00	54.5	כן
שטח עקרי - על קרקעי	מ"ר	7200.00	ללא מועדון כ-	7013.3	0.00	7013.3	כן
שטח עקרי - על קרקעי	מ"ר	7200.00	כולל מועדון כ-	7113.3	0.00	7113.3	כן
שטח עיקרי משותף	מ"ר	200.00	מועדון	200.0	0.00	200.0	כן
מועדון	מ"ר	100.00	414-0644799 כ-	62.0	0.00	62.0	כן
שטחי שרות - על קרקעי	מ"ר	2880.00	תמל/1086	2445.6	0.00	2445.6	כן
שטח מרפסות	מ"ר	1296.00	תמל/1086	1268.9	0.00	1268.9	כן
קו בנין לחזית	מ'	4.00	ליום הכיפורים	2.7	0.00	2.7	לא
קו בנין לחזית ג'	מ'	4.00	תמל/1086	0.0	0.00	0.0	כן
קו בנין לאחור	מ'	4.00	תמל/1086	0.0	0.00	0.0	כן
קו בנין לחזית ב'	מ'	4.00	לצבי הורביץ	0.0	0.00	0.0	כן
קו בנין לצד	מ'	5.00	תמל/1086	0.0	0.00	0.0	כן

**הערות בדיקה****בודקת: עדי מלמד**

עפ"י: תמל/1086 ייעוד: מגורים ד

**הבקשה נוגדת הוראות תב"ע****פורסמו הקלות כדלהלן:**

1. שינוי מתכנית ומהוראות ומנספחי הבינוי
2. תוספת דירות המגורים בשיעור של 20% או פחות, מהמספר המרבי של דירות המגורים, המותר לבניה על מגרש 124, על פי הוראות התכנית החלה על המגרש; כך שיהיו 86 יח"ד במקום 72 יח"ד
3. הקלה להפחתת אחוזי גינון משותפים בשינוי מהוראות התכנית סעיף 4.2.2 ב.5. כך שיפחתו מ- 20%
4. בניית גזוזטראות הנמצאות 2.50 מטרים לפחות מעל מפלס פני הקרקע הסופיים ושאינן

עפ"י הוראות התכנית:

" 20% משטח המגרש יוקצה לגינון, זאת לא כולל גינות פרטיות של דירות בקומת קרקע."

1. בכל מגרש ביעוד זה כאשר קו הבניין הקדמי אינו קו בניין 0 יש לטעת לפחות עץ אחד במרווח של החזית הקדמית.
  2. מילוי האדמה לטובת עצים אלו יהיה בגובה של לפחות 1.2 מ'.
- "עבור שטחי גינון ונטיעות תובטח שכבת אדמה של 0.5 מ' עבור גינון ו-1.2 מ' לפחות לנטיעת עצים מעל המרתף."
- פורסמה הקלה להפחתת אחוזי גינון.

6. פיתוח:

יש להציג פרטים לאישור מנהל אגף תכנון ורישוי:

- יש להציג פרט של הוויטרינה והחלונות המסתירים 2 קומות, הפרט יכלול התייחסות להצללה.
- יש להראות בפרט הוויטרינה גם את המרפסת, המרפסת תחופה בכל פאותיה.
- יש להציג פרט וחתך נקודתי לקומת הגג המחופה.
- יש להציג פרט/חתך נקודתי בקומת הקרקע של קיר המסך עד תקרת קומת הקרקע.
- מדרגות כניסה לבניין בפיתוח שטח – יש לשאוף למקם לאחר רצועת הגינון הקיימת של 2 מ' לפחות.

7. מוצעות מרפסות אינטגרליות ומועדוני דיירים:

"2. סגירת גזוזטראות תהווה סטייה ניכרת מתכנית. תירשם הערת אזהרה בטאבו לכל יח"ד למניעת הסגירה."

" המרת שטח גזוזטראות ומועדון דיירים לכל שימוש אחר יחשבו כסטייה ניכרת."

8. אלמנטים מעבר לקוי בניין כגון פיר איוורור טרפו תת"ק, צובר גז נישות למוטמנים וכד' יתוכננו באופן מוצנע מחזית הרחוב בהתאם לתקנות התכנון והבניה והנחיות מרחביות.

(א) עפ"י בניה מותרת במרווח:

- (3) " פיר, ארובה ותעלות אוורור למרתפים ... ברובם שלא יעלה על 1.5 מטרים ובתנאי שפתח הפליטה של הפיר, ... שאינם צמודים למבנה שמעל פני הקרקע, לא יפנה לעבר מגרש גובל בנוי או שמיועד לבניה"
  - (4) חדר שנאים תת קרקעי, רבנות מהלך מדרגות מקורה בגובה המזערי הדרוש ...
  - (5) מיתקני אשפה לבנין... ארונות חשמל ותקשורת, מכלי גז ומיתקני תשתית שונים שנועדו לשרת את הבנין, ובלבד שגובהם אינו עולה על 1.5 מטרים;
  - (6) מיתקני תשתית תת קרקעיים כולל... גז בצובר, ולרבות מיתקנים עיליים הקשורים בהן, שגובהם אינו עולה על 1.5 מטרים;
- (ב) עפ"י הבינוי: "אין להפנות פתחי שחרור עשן לעבר הרחוב."

9. מפלס 0.00 מבוקש בבניין 1, 29.75 עפ"י הבינוי: 29.25

בבניין 2 מפלס 0.00 מבוקש 29.23 עפ"י הבינוי: 29.00

בהתאם לתקנון הבינוי: "מפלס 0.00 מחייב, ניתן לעלות עד חצי מ' באישור וועדה מקומית."

10. רת"א

11. מיתקני אקוסטי בהתאם לסעיף 2.1.6 בתקנון ובאישור איגוד ערים לאיכה"ס

12. תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.

דרישות חח"י עפ"י סעיף 3.6 בתמל 1086

13. תנאי למתן היתר בניה בתאי השטח בהם עובר קו מתח עליון יהיה הסרת המגבלות של קווי המתח הקיימים בתחום המגרש.
14. תנאי למתן היתר במגרשי מגורים הנמצאים בתחום מגבלות הבניה של קו המתח המיועד להסטה הינו הסטת הקו בפועל.
15. תנאי למתן היתר הינו תיאום עם בעל רישיון חלוקת גז הטבעי בדבר תכנון ואופן ביצוע כל העבודות הנדרשות להקמת קווי חלוקת הגז הטבעי בלחץ נמוך מאד והמתקנים הנלווים להם.
16. ניהול מי נגר עפ"י סעיף 4.6 בתקנון ובאישור רשות המים ורשות הניקוז.
17. אישור עתיקות בהתאם לסעיף 5.6 בתמל
18. בניה ירוקה בהתאם לסעיף 6.6 בתמל
19. תשתיות בהתאם לסעיף 8.6 בתמל ובתאום עם הל"ר פורסמה הקלה לשינוי מתכנית הבינוי.
20. עצים בוגרים בהתאם לסעיף 11.6 בתמל ובאישור פקיד היערות
21. איכה"ס בהתאם לסעיף 15.6 בתמל ובאישור איגוד ערים לאיכה"ס
22. פסולת בהתאם לסעיף 16.6 בתמל ובתאום עם התברואה
23. תנאי לתחילת עבודות אישור משהב"ט בוועדה מחוזית
24. במגרשים באזורי פינוי-בינוי ובקרקע המשלימה בהם מוצעים בניינים רבי קומות כהגדרתם בחוק, או בניינים הכוללים שימוש לדיוור מוגן, מעונות סטודנטים או דיוור בהישג יד להשכרה, תנאי למתן היתר איכלוס יהיה הקמת והפעלת חברת ניהול לתחזוקת המבנה לאורך זמן.

#### התנגדות עידן עמר

"על הדירות בכתובת יום הכיפורים 37 רחובות התבצע כינוס של הדיירים (בביה"ס בית שלמה הסמוך) בנוגע להחתמת חוזה פינוי בינוי של הדיירים. אני בעל נכס בכתובת יום הכיפורים 37, הגעתי למקום אך לא נעניתי לבקשתי לבדוק אפשרות נוספת (קבלן נוסף). לא ניתן לי זמן לבדוק את החוזה לפני שקיימו את הכנס הבא, וכן החתימו את הדיירים כאשר לא נאמר להם (באותה שיחה שהייתי נוכח עם עוד דיירים) כי ידרשו לעוד חתימה לחריגה ולהוספת שטח. החתמת החוזים בוצעה כאשר בתהליך לפני החלטה איזה קבלן יילקח, ישיבות, בחירת ועד דיירים ועוד.. נעשה ללא ידיעתי והשתפתי ומיכון שנשללו ממני זכויותי ולא ניתן לי זמן לעיין בחוזה לפני שיהתימו את רוב הדיירים, לא חתמתי על החוזה ואני מתנגד לכל הריסה או חריגה של הנכס שברשותי."

"ההתנהלות להחתמת הדיירים על חוזה פינוי בינוי מנוגדת לחוק (כגון: אי מתן זמן לעיין בחוזה וכו'), לכן אני מתנגד להריסת הבניין ולכל חריגה המתבקשת, עד לבירור הדבר והתייחסות לטענותי, ולדרישותי המגיעות לי על פי החוק."

**מבקש:**♦ **אאורה מחדשים את ישראל בע"מ**

מנחם בגין 132 תל אביב

**בעל הנכס:**

♦ ר.מ.י

♦ רשימת בעלים שונים ע"פ רשימה מצורפת

**עורך:**

♦ יגאל לוי

**מהנדס-מתכנן שלד הבנין:**

♦ י.שני מהנדסים

♦ **סוג בקשה:** בקשה להיתר - הקלת ושימוש חורג

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000421439

♦ **כתובת הבניין:** הורוביץ צבי, רחובות

גוש וחלקה: גוש: 4545 חלקה: 37 מגרש: 121 יעוד: אזור מגורים ד;

חלקה: 36;

חלקה: 31 מגרש: 121 יעוד: אזור מגורים ג;

חלקה: 40; 62

**מהות הבקשה**♦ **בקשה עפ"י תמ"ל 1086 פינוי בינוי:**

1. הריסת בניינים קיימים

2. הקמת 2 בנייני מגורים בני 9 קומות מעל קומת קרקע הכוללות דירות גן.

ובניין בן 13 קומות מעל קומת קרקע הכולל גני ילדים.

ע"ג 3 קומות מרתפי חניה משותפים למגרשים 121 ו- 124 + גג טכני.

הבקשה כוללת: גדרות, פיתוח, צובר גז, ועוגנים זמניים ונשלפים בהתאם לרח/2000/ע סה"כ: 148 יח"ד.

**הערות בדיקה**♦ **בודקת: עדי מלמד**

עפ"י: תמל/1086 ייעוד: מגורים ד

♦ **הבקשה נוגדת הוראות תב"ע**♦ **פורסמו הקלות כדלהלן:**

1. שינוי מתכנית ומהוראות ומנספחי הבינוי

2. תוספת דירות המגורים בשיעור של 20% או פחות, מהמספר המרבי של דירות המגורים, המותר לבניה על מגרש 121, על פי

הוראות התכנית החלה על המגרש; כך שיהיו 149 יח"ד במקום 124 יח"ד

3. הקלה להפחתת אחוזי גינון משותפים בשינוי מהוראות התכנית סעיף 4.2.2 ב.5. כך שיפחתו מ- 20%

4. בניית גזוזטראות הנמצאות 2.50 מטרים לפחות מעל מפלס פני הקרקע הסופיים ושאינן בולטות מעבר לקו האמור יותר מ-

2מטרים או 40% (המהווים 1.60 מ') מהמרווח הקדמי והאחורי של המגרש, הכל לפי הבליטה הקטנה; כך שקו הבניין הקדמי והאחורי לגזוזטראות יהיה 2.40 מ' במקום 4.00 מ'.

5. שינוי מהוראות הבינוי בדבר גודלן של הגזוזטראות ושטחן הממוצע. עלה שטחן של הגזוזטראות על שטחי הגזוזטראות

המותרים במגרש, (20 מ"ר\* מס' יח"ד) יבוא השטח העודף במניין השטח העיקרי המותר לבניה.

6. בניית קיר, עם פתחים, לרבות בליטה או גזוזטרה החורגת ב-10% או פחות, מהמרווח שנקבע בתכנית בצדי המגרש והמשאירה מרחק של 3.60 מ' במקום 4.00 מ', ו- 4.50 מ' במקום 5.00 מ' מהגבולהצדדי של המגרש;

7. בניית קיר, עם פתחים, החורגת ב-10%, או פחות, מהמרווח שנקבע בתכנית בצדו האחורי של המגרש כך שיהיה 3.60 מ' במקום 4.00 מ', ו- 4.50 מ' במקום 5.00 מ'

8. הקלה מהוראות התכנית כך שהמרחק בין בניין בו 10 קומות ומעלה לבניין בו 9 קומות ומטה – יפחת מ 10 מ'.

9. הגדלת תכסית כך שתעלה על 50% המותרים במגרשים

10. העברת שטחי שירות בין שימושי השירות השונים ובין הקומות לבין עצמן ובין הקומות העל והתת קרקעיות ולהפך לפי מידת הצורך

11. הקמת חניון משותף במגרשים 121 ו-124.

**התקבלה התנגדות****רקע:**

בתאריך: 04/11/74 ניתן היתר בניה מס' 701506 לבנין בית מגורים של 4 קומות על קומת עמודים מפולשת המכיל 24 יח' דיור ומקלט.

שטחים	יח"ד
2037.61	24

- 20% משטח המגרש יוקצה לגינון, זאת לא כולל גינות פרטיות של דירות בקומת קרקע.
3. בכל מגרש ביעוד זה כאשר קו הבניין הקדמי אינו קו בניין 0 יש לטעת לפחות עץ אחד במרווח של החזית הקדמית.
4. מילוי האדמה לטובת עצים אלו יהיה בגובה של לפחות 1.2 מ'.
- "עובר שטחי גינון ונטיעות תובטח שכבת אדמה של 0.5 מ' עבור גינון ו-1.2 מ' לפחות לנטיעת עצים מעל המרתף."
- פרסמה הקלה להפחתת אחוזי גינון.
8. אלמנטים מעבר לקוי בניין כגון פיר אורור טרפו תת"ק, צובר גז נישות למוטמנים וכד' (ג) עפ"י בניה מותרת במרווח:
- (7) " פיר, ארובה ותעלות אורור למרתפים ... ברוחב שלא יעלה על 1.5 מטרים ובגובה שלא יעלה על 1.5 מטרים ובתנאי שפתח הפליטה של הפיר, ... שאינם צמודים למבנה שמעל פני הקרקע, לא יפנה לעבר מגרש גובל בנוי או שמיועד לבניה"
- (8) חדר שנאים תת קרקעי, לרבות מהלך מדרגות מקורה בגובה המזערי הדרוש ...
- (9) מיתקני אשפה לבנין... ארונות חשמל ותקשורת, מכלי גז ומיתקני תשתית שונים שנועדו לשרת את הבנין, ובלבד שגובהם אינו עולה על 1.5 מטרים;
- (10) מיתקני תשתית תת קרקעיים כולל... גז בצובר, ולרבות מיתקנים עיליים הקשורים בהן, שגובהם אינו עולה על 1.5 מטרים;
9. רת"א (ד) עפ"י הבינוי: "אין להפנות פתחי שחרור עשן לעבר הרחוב."
10. מיגון אקוסטי בהתאם לסעיף 2.1.6 בתקנון ובאישור איגוד ערים לאיכה"ס
11. תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.
- דרישות חח"י עפ"י סעיף 3.6 בתמל 1086
12. תנאי למתן היתר בניה בתאי השטח בהם עובר קו מתח עליון יהיה הסרת המגבלות של קווי המתח הקיימים בתחום המגרש.
13. תנאי למתן היתר במגרשי מגורים הנמצאים בתחום מגבלות הבניה של קו המתח המיועד להסטה הינו הסטת הקו בפועל.
14. תנאי למתן היתר הינו תיאום עם בעל רישיון חלוקת גז הטבעי בדבר תכנון ואופן ביצוע כל העבודות הנדרשות להקמת קווי חלוקת הגז הטבעי בלחץ נמוך מאד והמתקנים הנלווים להם.
15. ניהול מי נגר עפ"י סעיף 4.6 בתקנון ובאישור רשות המים ורשות הניקוז.
16. אישור עתיקות בהתאם לסעיף 5.6 בתמל
17. בניה ירוקה בהתאם לסעיף 6.6 בתמל
18. תשתיות בהתאם לסעיף 8.6 בתמל ובתאום עם הל"ר
19. חניה: דרכים חניה ותנועה בהתאם לסעיף 10.6 בתמל ובתאום עם יועץ תנועה
20. עצים בוגרים בהתאם לסעיף 11.6 בתמל ובאישור פקיד היערות
21. איכה"ס בהתאם לסעיף 15.6 בתמל ובאישור איגוד ערים לאיכה"ס
22. פסולת בהתאם לסעיף 16.6 בתמל ובתאום עם התברואה
23. תנאי לתחילת עבודות אישור משהב"ט בוועדה מחוזית
24. במגרשים באזורי פינוי-בינוי ובקרקע המשלימה בהם מוצעים בניינים רבי קומות כהגדרתם בחוק, או בניינים הכוללים שימוש לדיר מוגן, מעונות סטודנטים או דיר בהישג יד להשכרה, תנאי למתן היתרי איכלוס יהיה הקמת והפעלת חברת ניהול לתחזוקת המבנה לאורך זמן.
25. יועץ חברתי
26. יש להציג פרטים לאישור מנהל אגף תכנון ורישוי:
- יש להציג פרט של הוויטרנה והחלונות המחרים 2 קומות, הפרט יכלול התייחסות להצללה.
  - יש להראות בפרט הוויטרנה גם את המרפסת, המרפסת תחופה בכל פאותיה.
  - יש להציג פרט/חתך נקודתי לקומת הגג המחופה.
  - יש להציג פרט/חתך נקודתי בקומת הקרקע של קיר המסך עד תקרת קומת הקרקע.
27. מדרגות כניסה לבנין בפיתוח שטח – יש לשאוף למקם לאחר רצועת הגינון הקיימת של 2 מ' לפחות.
28. **עוגנים**
1. מבוקשים עוגנים
- עפ"י רח/2000/ע: "העוגנים יהיו עוגנים זמניים ונשלפים בלבד."
- 4.1.2. **הוראות בדבר תנאים להיתר בניה**
- בקשה להיתר שכוללת התקנת עוגני קרקע זמניים תכלול חישובים סטטיים המתייחסים לעוגנים.
- בעל היתר הבניה אחראי לנקיטת כל התנאים הדרושים, להנחת דעתו של מהנדס הוועדה המקומית, למנוע פגיעה ביציבות ובטיחות המבנים והנכסים הגובלים או הנמצאים בקרבת המגרש עליו מבוקש ההיתר.
- היתר הבניה יכלול את התנאים הדרושים לצורך מניעת פגיעה בתשתיות תת קרקעיות (פרטיות וציבוריות) ולשמירה על יציבות ובטיחות המבנים והנכסים הגובלים.
- מבקש היתר הבניה יפקיד לפני תחילת עבודות הבניה בידי הוועדה המקומית העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי כל נזק שעלול להיגרם וכן להחזרת המצב לקדמותו. עותק מהבקשה יישלח לבעלי המקרקעין הגובלים ויהווה יידוע
- ב. הוראות בדבר ביטוח**
1. תותר התקנת עוגני קרקע זמניים לצורך ובמהלך ביצוע חפירה ודיפון מתחת לקרקע הגובלת במגרש הנבנה.
2. העוגנים יהיו עוגנים זמניים ונשלפים בלבד.
2. עפ"י רח/2000/ע, תנאים למתן היתר בניה:
1. אישור קונסטרוקטור מטעם מבקש ההיתר, לעניין בדיקת המבנים הקיימים בחלקות ולמניעת פגיעה בתשתיות תת קרקעיות (פרטיות וציבוריות) ולשמירה על יציבות ובטיחות המבנים והנכסים הגובלים.
2. מבקש היתר הבניה יפקיד לפני תחילת עבודות הבניה בידי הוועדה העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי כל נזק שעלול להיגרם וכן להבטחת החזרת המצב לקדמותו.
3. הכללת תכנון הכלונסאות של המרתף המבוקש בבקשה להיתר. בתכנית יסומנו וימוספרו כל העוגנים המבוקשים להחדרה לחלקות הגובלות ויצורף חתך המציין אורך העוגן המבוקש להחדרה.

**מבקש:**

♦ **מזרחי יעקב יזמות וניהול בע"מ**

וינברג אברהם 19 ראשון לציון

**בעל הנכס:**

♦ מזרחי יעקב יזמות וניהול בע"מ

**עורך:**

♦ חפץ דב אדריכלות ובינוי ערים בע"מ

**מהנדס-מתכנן שלד הבנין:**

♦ ציזלינג דוד

**סוג בקשה:** בקשה להיתר - הקלת ושימוש חורג

מספר בקשה ברישוי זמין: 100005224412

**כתובת הבניין:** המדע 3, רחובות

**גוש וחלקה:** גוש: 3695 חלקה: 190 מגרש: 1013 יעוד: תחנת דלק

**מ ה ו ת ה ב ק ש ה****מבוקש:**

1. שימוש חורג מתכנית מיעוד תחנת תדלוק ליעוד מסחרי לצורך מסעדות לתקופה של 5 שנים.
2. שימוש חורג מהיתר מתחנת דלק למסחר לצמיתות בהתאם למותר לתחנת תדלוק מדרגה א' מתוקף תמא/4/18.
3. הקמת סגירת חורף ע"ג שפ"פ עבור מסעדה וקיוסק.
4. עדכון מיקום לטוטם של סונול.

**מאושר:**

1. שימוש חורג מתכנית מיעוד תחנת תדלוק ליעוד מסחרי לצורך מסעדות לתקופה של 5 שנים.
2. עדכון מיקום לטוטם של סונול.

**הערות בדיקה****בודקת: עדי מלמד**

עפ"י: רח/2005/א/2 יעוד: תחנת דלק+ תעשיה עתירת ידע+ שפ"פ.

רח/מק/2005/א/4 – שפ"פ, תמ"א/4/18

**שימושים מותרים עפ"י תב"ע רח/מק/2005/א/2:**

תחנת תדלוק מדרגה א' עפ"י תמא/18 (נוסח התשנ"ו 1996) הכוללת משרדים, מחסן, שרותים, ח.עובדים, מזנון, איי תדלוק מקורים ומיכלי דלק תת קרקעיים.

**הבקשה נוגדת הוראות תב"ע****מבוקשות ההקלות הבאות:**

1. שימוש חורג מתכנית מיעוד תחנת תדלוק ליעוד מסחרי לצורך מסעדות לתקופה של 5 שנים בשטח של 29.68 מ"ר.
  2. שימוש חורג מהיתר מתחנת דלק למסחר לצמיתות בהתאם למותר לתחנת תדלוק מדרגה א' מתוקף תמא/4/18.
  3. הקלה להקמת סגירות חורף ע"ג שפ"פ בקו אפס לרחוב, בתקופת החורף עד ל-5 שנים.
- התקבלה התנגדות מחברת אמות והוסרה לאחר בירורים מול היזם.

**רקע:**

1. בתאריך 13/09/23 הופק היתר בניה מס' 20201123 לתוספת שטח למבנה תחנת-דלק קיים, שימוש חורג מתכנית מיעוד תחנת תדלוק ליעוד מסחרי לצורך מסעדות לתקופה של 5 שנים, הקמת סגירות חורף ע"ג שפ"פ עד ל-5 שנים.
2. בתאריך 26/06/19 הופק היתר בניה מס' 20150328 עבור החלפת ויטרינות, שימוש חורג מתעשיה עתירת ידע למסחר לתקופה של 5 שנים וסגירות חורף.
3. בתאריך 17/09/08 הופק היתר בניה מס' 20060413 עבור בקשה להתקנת משטח עץ (דק)
4. בתאריך 08/04/03 הופק היתר בניה מס' 20030026 עבור תוספת למבנה קיים
5. בתאריך 17/01/01 הופק היתר בניה מס' 20000409 עבור הקמת תחנת דלק

**מבוקש:**

1. שימוש חורג מתכנית מיעוד תחנת תדלוק ליעוד מסחרי לצורך מסעדות לתקופה של 5 שנים בשטח של 29.68 מ"ר.
2. הקמת סגירות חורף בשטח של כ-135 מ"ר.
3. עדכון מיקום לטוטם של סונול (השלט) במיקום לרחוב ויסגל.

**שטחים מבוקשים:**

שימוש חורג - 29.68 מ"ר

סגירת חורף - 135.54 מ"ר

**הערות:**

**מבקש:**♦ **אהוב אל דוד**

ההסתדרות 137 רחובות

♦ דוד מור

ההסתדרות 137 רחובות

**בעל הנכס:**

♦ אהוב אל דוד

♦ דוד מור

**עורך:**

♦ בן אורי ארביב

**מהנדס-מתכנן שלד הבניין:**

♦ פרידלר סבטה

**סוג בקשה:** בקשה להיתר - הקלת ושימוש חורג

מספר בקשה ברישוי זמין: 100005186972

**כתובת הבניין:** ההסתדרות 137, רחובות

גוש וחלקה: גוש: 3698 חלקה: 148 יעוד: אזור מגורים ב

**מ ה ו ת ה ב ק ש ה**

תוספת בניה ליח"ד הקיימת בקומת קרקע (תת חלקה 2) מכוח תוכנית רח/74/8 + ממ"ד.

**בדיקת השוואות זכויות:**

זכות	יח'	ערך מותר	מתב"ע	ערך מבוקש	ערך קיים	ערך קיים + מבוקש	תואם
שטח דירה מכסימלי	מ"ר	115.00	8/74	1.6	113.36	115.0	לא
שטח תוספת להרחבה	מ"ר	12.06	6% חלק יחסי	5.3	0.00	5.3	כן
קו בנין לצד	מ'	3.50	8/74	3.3	0.00	3.3	כן
קו בנין לאחור	מ'	5.00	8/74	0.0	5.60	5.6	כן
קו בנין לחזית	מ'	5.00	8/74	0.0	5.08	5.0	כן
שטח ממ"ד לדירה	מ"ר	13.00	מקלחת צמודה	20.7	0.00	20.7	כן

**הערות בדיקה****בדקת: שרון מימוני**

עפ"י: רח/74/8

רח/2000/ב/7

**הבקשה נוגדת הוראות תב"ע****פורסמו ההקלות הבאות:**

- הקלה לתוספת שטח עד 6% משטח המגרש כך שיהיו 20.3% במקום 14.3% לטובת שיפור תכנון.
- הקלה בקו בניין צידי כך שיהיה 0 במקום 3 מ' המותרים.

**התקבלו התנגדויות****רקע והיתרים:**

1. בתאריך 21/1/85 הופק היתר מס' 1022 להגדלת יח"ד בקומת הקרקע בבית משותף והקמת מחסן.
2. בתאריך 26/10/97 הופק היתר מס' 1002 לתוספת בקומה א' + מחסן 7.5 מ"ר בק.ק.
3. בתאריך 10/5/0 הופק היתר מס' 20010005 לתוספת בקומת קרקע לדירה קיימת + ממ"ד + חניה
4. בתאריך 29/4/03 הופק היתר מס' 20010482 לתוספת לבית קיים + חדר שיפור מיגון + מחסן + פרגולה.
5. בתאריך 20/10/13 הופק היתר מס' 20130068 לתוספת שטח לדירה קיימת.
6. בתאריך 17/12/24 הופק היתר מס' 20230148 לתכ"י שינויים להיתר מס' 20130681 הכוללת: תוספת שטחים + ממ"ד + פרגולה מעץ.

**מבקש:**

תוספת בניה לייח"ד הקיימת בקומת קרקע (תת חלקה 2) מכוח תוכנית רח/74/8 + ממ"ד.

**הערות:**

1. תיקון תשריטים והערות בדיקה עד קבלת חותמת APPROVED.

4. לפיכך, כבר בשלב זה מתבקש לכבד את ההכרעות השיפוטיות שניתנו בעניין, ולבחון את הבקשה לאורן, תוך דחיית כל ניסיון לעשות שימוש לרעה בכלי ההקלות לשם עקיפת הדין והפסיקה.
5. ולגופו של טענות: המתנגדים הם לבעלי זכויות הבעלות בדירת מגורים המצויה בקומה הראשונה (למעל לדירתם של מבקשי ההיתר שבנדון), דירה הידועה ורשומה כגוש 3698 חלקה (148/4 להלן):
- "דירת המתנגדים"** (יזאילו מבקשי ההיתר, הי"ה אהוב אל ומור דוד (להלן): **המבקשים** ("הינם לבעלי זכויות הבעלות של דירת מגורים המצויה בקומת הקרקע של הבניה ומתחת לדירתם של המתנגדים, דירה הידועה ורשומה כגוש 3698 חלקה 148/2.
- \*\*\*נסח מקוון של דירת המתנגדים מצ"ב ומסומנים כנספח "1"** **\*\*\*נסח מקוון של דירת המבקשים מצ"ב ומסומנים כנספח "2"**
6. לשם הצגת מלוא התמונה העובדתית והמשפטית בפני חברי הוועדה הנכבדים, ולפני פריסת טענות ההתנגדות לגופן, מוצאים המתנגדים לנכון להסביר ולהדגיש כבר בשלב זה כי אך לאחרונה הסתיים הליך משפטי מהותי, שהתנהל בפני כבוד המפקח על רישום המקרקעין ברחובות, הי"ה ברק ליפשיץ; תיק מס 3/305/2023, 'במסגרתו נדון סכסוך מהותי בין המתנגדים לבין המבקשים אשר נסב על פלישה חמורה שביצעו המבקשים לחצר הבניין בצדו המזרחי – אותה חצר ממש שבגינה מבוקשת כעת ההקלה לקו בניין אפס, לצורך הקמת פרגולה ותוספת שטח בנוי בשיעור של 6, במסגרת הבקשה דנן.
7. כך, ובסיום ההליך, ניתן כנגד המבקשים צו לסילוק ידם מהחצר האמורה, לאחר שהתברר כי פלשו אליה שלא כדין, ניסו להשתלט עליה ולהפוך אותה לחצר פרטית הצמודה לדירתם, והכול בניגוד לזכויותיהם של המתנגדים ברכוש המשותף בכלל ובחצר עצמה בפרט.
- \*\*\*פס"ד מיום 20.06.2025 מצ"ב ומסומן כנספח "3"**
8. לא למותר לציין כי פסק הדין האמור, אשר ניתן אך לאחרונה, חשף התנהלות חמורה וחסרת תום לב מצד המבקשים, אשר ביקשו לספח לעצמם חלקים נרחבים מהרכוש המשותף ובכלל זאת מהחצר המשותפת וכיוצא בנשאל את המתנגדים מזכויותיהם. **המבקשים יותר מסבורים שהבקשה להיתר, המונחת כעת בפני הוועדה, אינה אלא ניסיון נוסף – במסלול תכנוני שונה – לעקוף את פסק הדין ולהכשיר, בדלת האחורית של ההליך התכנוני, את אשר נפסל זה מכבר בדלת הראשית של ההליך המשפטי.** משכך, ובהתאם לנסיבות שנחשפו בהליך הקודם, מוגשת התנגדות זו בפני הוועדה הנכבדה.
9. ממכל מקום, ביום 13.05.2025 הגישו המבקשים את הבקשה נשוא התנגדות זו, שבמסגרתה עתרו, בין היתר, לקבלת הקלות תכנוניות, הכוללות הגדלת זכויות הבניה בשיעור של 6% לצורכי תכנון וכן הקטנת קו הבניין עד לקו אפס (0) לצורך הקמת פרגולה בחצר הבניין. כך, כמצוין בטבלת ההקלות והשימושים החורגים המצורפת לבקשה עצמה:
10. **יוצא אילו כי בדרך זו מבקשים למעשה המבקשים לצמצם באופן דרמטי את השטח שיוותר לשימוש המתנגדים ולהפוך את המרחב המשותף לרכושם הבלעדי.**
- בקשת ההיתר אינה ניצבת כתכנית תכנונית תמת לב, אלא מהווה כלי נוסף במסגרת מהלך כולל של המבקשים להשתלט על הרכוש המשותף ולהשלים את שניסו לעשות במעשיהם הפסולים – מעשים שנפסלו בפסק הדין.**
- ובמה דברים אמורים? הקלה לקו בניין צידי כך שיהיה 0 מ' במקום 3.5 מ' לצורך הקמת פרגולה א. יתחום בפועל של חצר פרטית לדירת המבקשים וחסירת הגישה לחלקה האחורי של החצר**
11. הבקשה להקטנת קו בניין צידי לצורך התקנת פרגולה נועדה, למעשה, לספח חלקים נרחבים מהחצר המשותפת לדירת המבקשים ולהפוך אותם הלכה למעשה לשטח פרטי סגור הצמוד לדירתם באופן בלעדי. מדובר בשטח פתוח המהווה רכוש משותף של כלל בעלי הדירות בבניין וביניהם המתנגדים אשר ייעודו הוא לשמש את כלל בעלי הזכויות ולהוות מקור להנאתם, בהתאם לדין, להוראות צו רישום הבית המשותף ולפסק הדין שניתן ביום 20.06.2025 כפי שצוין לעיל.
12. מדובר במהלך שמטרתו להפוך חלק מהחצר המשותפת אשר כידוע מהווה רכוש משותף של כלל בעלי הזכויות בבניין לחצר פרטית לשימושם הבלעדי של המבקשים תוך פגיעה מהותית בזכותם של יתר הדיירים ובראשם המתנגדים לשימוש חופשי והוגן בחצר זו. יתרה מכך, **מימוש הבקשה יביא לחסימה פיזית של יתר בעלי הזכויות לחלקה האחורי של החצר**, באופן שימנע מהם שימוש בשטח זה ויהפוך אותו הלכה למעשה למרחב פרטי וזאת בניגוד לדין ולעקרונות השיתוף החלים במקרקעין.
13. כפי שניתן לראות בבירור מהשרטוט שצורף לבקשה ואשר מיקום הפרגולה המבוקשת, אין ולא יכול להיות כל ספק בדבר כוונתם של המבקשים, בהקטנת קו הבניין עד לקו אפס: **ליצור לעצמם חצר פרטית וסגורה שתסופח לדירתם, בניגוד לדין ובפגיעה בזכויות המתנגדים.** כוונה זו ניכרת בבירור מן השרטוט שלהלן בו יתחום החצר "הפרטית" שתיווצר למבקשים מסומנת באדום:
14. **כך, ברור לכל כי משמעות הדבר היא חסימת ומניעת המעבר לחצר האחורית של הבניין וכיוצא בפיכתו של שטח זה לשטח פרטי סגור הצמוד לדירת המבקשים מהווה שינוי ייעוד של רכוש משותף – שינוי מהותי ובעל חשיבות מדרג ראשון, אשר בהתאם להוראות סעיף 62 לחוק המקרקעין, תשכ"ט-1969 אינו יכול להיעשות אלא בהסכמת כלל בעלי הזכויות בבניין.**
15. הסכמה כזו, כידוע, לא ניתנה, ואף לא נתבקשה כדין. מדובר בפגיעה קשה וחמורה בזכות הקניין הקולקטיבית של המתנגדים, תוך שלילת גישתם, שימושם והנאתם משטח המהווה רכוש משותף מובהק, אשר מעולם לא נועד לשמש כחצר פרטית של מי מבעלי הזכויות בבניין. ניסיון זה לשנות את ייעוד החצר ולהציג אותה כ"חצר פרטית" הצמודה לדירת המבקשים איננו רק בלתי חוקי, אלא מהווה עקיפה פסולה של דיני הבית המשותף, פגיעה יסודית בזכויות הקנייניות של יתר הדיירים וההפחתה בשווי הכספי של דירותיהם.
16. יתרה מכך, עיון מהיר בתוכנית הבקשה מעלה בבירור כי לאור כלל המרכיבים הכלולים בה – לרבות משטחי החניה המבוקשים, הקמת הפרגולה והרחבת הדירה – **כמעט ולא יוותר שטח משמעותי כלשהו מן החצר כרכוש משותף אשר פתוח ופתוח לשימוש כלל בעלי הדירות. בפועל, תיוותר אך פינה זניחה בגודלה, אשר אינה יכולה לשמש עוד חצר משותפת כהגדרתה בדן ובפסיקה.**
- ב. חסימת גישה לתשתיות חיוניות**
17. הקמת הפרגולה תחסום הלכה למעשה את הגישה החופשית לבלוני הגז ולמתקנים נוספים המצויים בחלק זה של החצר, המשמשים לתחזוקה השוטפת ולשימוש היומיומי של המתנגדים. בכך תיפגע פגיעה חמורה ביכולתם לקיים תחזוקה ראויה של הרכוש המשותף ולגשת לצמוד חיוני ובטיחותי, אשר נועד לשרת את כלל הדיירים ללא כל הבחנה.
18. כפי שניתן לראות בבירור מהשרטוט הנ"ל המהווה חלק מתוכנית הבקשה הרי כי מתקני הגז ובלוני הגז מצויים בחלק זה של החצר (מיקומם כיום מסומן בצבע ירוק בהיר), ואם לא די בכך – הפרגולה תחסום לחלוטין את הגישה לשטח האחורי של הבניין, בו מצויים ואזו אמורים להיות מוצבים מחסני הדיירים (מחסן המבקשים ניצב שם כבר היום) כאשר בחלק זה אמור להימצא גם מחסן דירת המבקשים עצמם. חסימת הגישה לשטח האחורי תשולל לחלוטין את זכות הגישה של המתנגדים למתקני הגז ולמחסנים ובניגוד מוחלט לזכויותיהם ולפסק הדין שניתן זה מכבר.
- ג. חובת הסכמה מלאה (%) 100 לכלל שימוש ייחודי בחצר**
19. כל שימוש ייחודי בחצר המשותפת של הבניין מחייב, על פי הדין, את הסכמתם המלאה (%) 100 של כלל בעלי הדירות בבית המשותף, וזאת בהתאם להוראות סעיף 62 לחוק המקרקעין, תשכ"ט-1969.

## מס' דף: 43

38. מעבר לכך, יש לציין כי מחצית מהמגרש בצדו המזרחי משמשת בפועל (דה פקטו) את כלל בעלי הזכויות במגרש – המבקשים והמתנגדים כאחד – לצרכים יומיומיים ולרווחת החיים המשותפת. החצר מהווה כ- 50% משטח המגרש באותו צד, כך שמדובר ברכיב מהותי ולא בשטח שולי.
39. אישור הבקשה הנוכחית, המבקשת לבנות על שטח זה, יביא לגריעת רוב רובה של החצר ולמחיקתה כמעט כליל. תוצאה זו תשלול את האפשרות לשימוש סביר והוגן בשטח החצר עבור כלל בעלי הזכויות, ותפגע בזכותם לרווחת מגורים נאותה – זכות שמוגנת גם בדיני הקניין (חוק המקרקעין, תשכ"ט – 1969) וגם על פי עקרונות היסוד של דיני התכנון והבניה.
40. הפגיעה האמורה אינה רק פגיעה קניינית פרטנית, אלא פגיעה תכנונית מהותית באיזון בין הבנייה לפתוח – איזון שהוא עיקרון יסוד בתכנון עירוני ברקיימא. מחיקת החצר משמעה פגיעה באיכות החיים של כלל הדיירים ובמרקם האורבני התקין, תוך יצירת צפיפות בינוי קיצונית שאינה עומדת באמות המידה התכנוניות המקובלות.
41. לפיכך, אין לאשר תוכנית שמוחקת כמעט לחלוטין את החצר המזרחית. ככל שתישקל תוספת בנייה כלשהי, עליה להבטיח כי ייוותר חלק משמעותי וראוי של חצר משותפת, אשר תמשיך לשרת את כלל הדיירים ולא תהפוך לרכיב חסר ערך תכנוני.
- סוף דבר
42. אשר על כן, ולאור כלל הנימוקים, הטעמים והעובדות שפורטו בהרחבה לעיל, מתבקשים חברי הוועדה הנכבדים להפעיל שיקול דעתם הסטטוטורי, ולדחות את הבקשה להקלות שהוגשה על ידי המבקשים, וזאת מהטעמים המפורטים לעיל.
43. למען הסר ספק יובהר כי המתנגדים שומרים על זכותם להגיש התנגדות חוזרת ככל ותידרש הבקשה הני"ל לשינויים ותוגש לאחר תיקון."

## מהלך הדיון

אדרי' רועי פרייברון – מנהל אגף תכנון ורישוי מציג את הבקשה, תוספת בניה ליח"ד הקיימת בקומת קרקע (תת חלקה 2) מכוח תוכנית רח/74/8 + ממ"ד ברח' ההסתדרות 137

מקריא את ההקלות שפורסמו, התקבלו התנגדויות, מקריא את טענות המתנגדים. ממליץ לאשר את הבקשה בהתאם להתייחסות להקלות ולטענות המתנגדים בהמלצת הצוות המקצועי.

הבקשה לתוספת בניה ליח"ד הקיימת בקומת קרקע (תת חלקה 2) מכוח תוכנית רח/74/8 + ממ"ד, אושרה ע"י כל חברי הוועדה בהתאם להמלצת הצוות המקצועי.

## החלטות

התייחסות להתנגדות עו"ד אל-רם זלזניק בשם המתנגדים משפ' קרדשוב בעלי זכויות הבעלות בדירת מגורים המצויה בקומה הראשונה (למעל לדירתם של מבקשי ההיתר)

- \* לטענה כי: "הבקשה למתן ההקלות, כוללת חריגות מהותיות ומשמעותיות, אשר יש להן השפעה ישירה, מהותית ובלתי סבירה על זכויותיהם הקנייניות של המתנגדים, על אפשרויות השימוש ברכוש המשותף ועל איכות חייהם בבניין. תגיב הוועדה - הבקשה להיתר כללה את ההקלות הבאות:
- הקלה לתוספת שטח בנייה הבקשה כללה הקלה לתוספת שטח בנייה של עד 6% משטח המגרש, כך שאחוזי הבנייה יהיו 20.3% במקום 14.3%, וזאת לצורך שיפור התכנון.
  - תוספת של 6% משטח המגרש הכולל שווה ל-48.24 מ"ר, המתחלקים בין ארבע הדירות, כך שלכל דירה חלק יחסי של 12.06 מ"ר. במסגרת הבקשה הנדונה מבוקשת תוספת של 5.39 מ"ר, מתוך החלק היחסי המותר למבקש. לפיכך, התוספת המבוקשת אינה גורעת מזכויותיהם של יתר בעלי הזכויות במגרש.
  - הקלה בקו הבניין הצידי כך שיהיה 0 מ' במקום 3 מ' המותרים, וזאת לצורך הקמת פרגולה. בהתאם לדרישת הוועדה, הוגשה תכנית מתוקנת שבה בוטלה הפרגולה, ולא מוצעת כל בנייה על גבי השטח המשותף. לאור האמור, הוועדה סבורה כי ההקלות המבוקשות, כפי שהוגשו ולאחר תיקון התכנית, אינן יוצרות פגיעה קניינית או תכנונית בזכויות המתנגדים, אינן מגבילות את השימוש ברכוש המשותף, ואינן פוגעות באיכות חייהם בבניין. לטענה כי: "מדובר בניסיון פסול לעקוף את ההכרעה השיפוטית, תוך פגיעה בזכויות שהוכרו ונקבעו בפסק הדין."
  - תגיב הוועדה - מאחר שאין הסכמה לגבי החצר המשותפת, הוועדה לא אפשרה גישה ישירה לחצר המשותפת.
  - \* לטענה כי: "לאחרונה הסתיים הליך משפטי מהותי, שהתנהל בפני כבוד המפקח על רישום המקרקעין ברחובות, במסגרתו נדון סכסוך מהותי בין המתנגדים לבין המבקשים אשר נסב על פלישה חמורה שביצעו המבקשים לחצר הבניין בצדו המזרחי – אותה חצר ממש שבגינה מבוקשת כעת ההקלה לקו בניין אפס, לצורך הקמת פרגולה ותוספת שטח בנוי בשיעור של 6% במסגרת הבקשה דנן."
- תגיב הוועדה - מאחר שמדובר בבניין משותף, וללא הסכם שיתוף, החצר המזרחית מהווה רכוש משותף של כלל בעלי הדירות. לפיכך, לא אושרה הקמת הפרגולה אשר מוצעת על גבי השטח המשותף ולא יציאה לחצר המשותפת. לעניין תוספת שטח בנייה בשיעור של 6%, מדובר בתוספת הנגזרת מהחלק היחסי המוקנה לכל דירה במגרש, ואינה גורעת מזכויות יתר בעלי הזכויות בקרקע, ואינה מקנה למבקשים זכויות עודפות ברכוש המשותף.
- \* לטענה כי: "ניסיון להשתלט על החצר המשותפת ולהפוך אותה לחצר פרטית הצמודה לדירתם, והכול בניגוד לזכויותיהם של המתנגדים ברכוש המשותף בכלל ובחצר עצמה בפרט."
- תגיב הוועדה - מאחר שלא קיים תשריט חלוקה בין הדירות, החצר מהווה רכוש משותף של כלל בעלי הזכויות. לפיכך, הוועדה לא המליצה על אישור כל יציאה או הצמדה לחצר המשותפת, ואין בבקשה כדי להקנות למבקשים זכויות ייחודיות בשטח זה.
- \* לטענה כי: "מימוש הבקשה תביא לחסימה פיזית של יתר בעלי הזכויות לחלקה האחורי של החצר, באופן שימנע מהם

**מבקש:**

- ♦ **בוקובה אליה**
- עזרא 36 רחובות
- ♦ **אטיאס רחל**
- עזרא 36 א רחובות
- ♦ **אטיאס שלמה**
- עזרא 36 א רחובות
- ♦ **בוקובה אברהם**
- עזרא 36 רחובות
- ♦ **נוימן משה**
- עזרא 36 רחובות מיקוד : 6095000
- ♦ **נוימן נחמה**
- עזרא 36 רחובות

**בעל הנכס:**

- ♦ **אברהם בוקובה +רשימת דיירים ע"פ רשימה מצורפת**

**עורך:**

- ♦ **מיכאל שמואל אורן**

- ♦ **נישגב חגיבי**

**מהנדס-מתכנן שלד הבנין:**

- ♦ **רם טל ציון (טרשתי)**

**סוג בקשה:** בקשה להיתר - הקלת ושימוש חורג

מספר בקשה ברישוי זמין: 100005375111

**כתובת הבניין:** עזרא 36 א, רחובות

גוש וחלקה: גוש: 3705 חלקה: 649 מגרש: 2 יעוד: בניין קיים שמוצו זכויותיו

**מהות הבקשה**

**לבניין מגורים קיים בהיתר מס' 20210901 מבוקש: תוספת של 3 מרפסות תוכנית רח/2000/ב/7 בקומה א**

**בחזיתות צדדיות.**

**בדיקת השוואות זכויות:**

תואם	ערך קיים + מבוקש	ערך קיים	ערך מבוקש	מתב"ע	ערך מותר	יח'	זכות
כן	19.6	11.07	8.5	7/ב/2000	20.00	מ"ר	שטח מרפסות ליח"ד
לא	4.0	4.00	0.0	מרפסת	6.00	מ'	קו בנין לחזית
כן	4.6	0.00	4.6		4.00	מ'	קו בנין לצד
כן	4.8	0.00	4.8		4.00	מ'	קו בנין לצד
כן	4.8	4.86	0.0		6.00	מ'	קו בנין לאחור

**הערות בדיקה**

**בדקת: שרון מימוני**

**יעוד: בניין קיים שמוצו זכויותיו**

**עפ"י: רח/1200/10**

**רח/2000/ב/7**

**הבקשה נוגדת את הוראות התב"ע**

**הקלות:**

- **הקלה לביטול הוראות התוכנית בעבור תכנון והקמת מרפסות בתור, בחזיתות משניות.**

**התקבלו התנגדויות****רקע והיתרים:**

בתאריך 21/8/23 הופק היתר מס' 20210901 לתוספת בניין מגורים קיים הכולל 24 יח"ד כולל: ממ"ד לכל יח"ד, מרפסת זיו לכל יח"ד ו-4 מחסנים בקומת עמודים מפולשת.

## ה ח ל ט ו ת

### התייחסות להתנגדות דיירי רחוב עזרא 36 ב'

\* לטענה כי: "הקמת מרפסות בבניין עזרא 36 א' אל תוך המעבר שהנו שטח משותף (עם בניין עזרא 36 ב') ימנע נגישות לבניין שלנו שגם כך המעבר צר ויפגע בזיקת ההנאה שלנו." תגיב הוועדה-המרפסות מוצעות במרחק של כ-4.60 מ' מגבול המגרש, מרחק המאפשר מעבר תקין ואינו יוצר מעבר צר.

\* לטענה כי: "הקמת מרפסות זיז בגובה של כ-2.5 מטר מהקרקע (שזה גובה התקרה כיום), תמנע מעבר של רכבי ביטחון בשעת חירום שלא תתאפשר כניסה של אמבולנס ומכבי אש." המרפסות המבוקשות ממוקמות בגובה של כ-2.60 מ' מעל פני הקרקע, ובמרחק של כ-4.60 מ' מגבול המגרש. נתונים אלו מאפשרים מעבר תקין של כלי רכב חירום, לרבות אמבולנסים ורכבי כיבוי אש, ואינם יוצרים חסימה תפעולית.

### התייחסות להתנגדות איזולדה בוטראשווילי בעלת דירה בקומה 3 רח' עזרא 36/10

\* לטענה כי: "מתנגדים לשימוש בשטח משותף בשטח החניות ובדרך הגישה אליהן. תגיב הוועדה- הוגשה תכנית תוכנית ללא עמודים היורדים לשטח המשותף ולכן אין נגיעה בשטח משותף.

\* לטענה כי: ""מבקשים להתנות את התוספת המבוקשת בשיפוץ מלא והחלפה של המעלית המקרטעת". תגיב הוועדה- מאחר שהתוספת המבוקשת היא מצומצמת וזניחה ביחס לחזית, ובפרט כאשר כבר ניתן ביום 21.8.23 היתר בנייה למרפסות ולממ"דים בחזית הראשית, לא נראה כי יש מקום להתנות את אישור הבקשה בביצוע שיפוץ כללי של הבניין או בהחלפת המעלית. ובנוסף הבקשה הנוכחית מתייחסת לשלוש יחידות דיור בלבד מתוך 24 יחידות בבניין, ולכן חיוב חלק קטן מבעלי הדירות בביצוע שיפוץ כולל אינו תואם את היקף הבקשה ואופייה.

לאשר את הבקשה:

לבניין מגורים קיים בהיתר מס' 20210901 מבוקש: תוספת של 3 מרפסות תוכנית רח/2000/ב/7 בקומה א בחזיתות צדדיות.

בתנאים הבאים:

1. תיקון תשריטים והערות בדיקה עד קבלת חותמת APPROVED.

2. התייחסות להקלה:

- הקלה לביטול הוראות התוכנית בעבור תכנון והקמת מרפסות בתור, בחזיתות משניות.

לאשר את ההקלה למרפסת סוכה ללא נגיעה בקרקע מאחר שמדובר בחזיתות צידיות ועבור מרפסת סוכה

בתנאי הצגת תכנית צל הממחישה את היתכנות הקמת מרפסות סוכה לכלל הדירות בבניין.

3. יש להציג תכנית צל הממחישה את היתכנות הקמת מרפסות סוכה לכלל הדירות

בבניין, בהתאם להנחיות המרחביות, סעיף 2.5(ג-ד), ובאישור מנהל האגף.

4. מתן ערבות בנקאית.

5. אישור יועץ כיבוי אש.

6. הבקשה תאושר בכפוף לשמירה על זיקת ההנאה.

7. השלמת בקרת תכן.

מס' דף: 49

2. המבנה קיים ע"ג מגרש 2001 מתוקף רח/2005/י אשר מיעד את מגרש 2001 לאזור תעסוקה. ואת המבנים הקיימים להריסה. המבנים הקיימים נמצאים ע"ג יעודי קרקע נוספים: שפ"פ, דרך קיימת ושטח מסילת ברזל. יש לחתום על התחייבות להריסת כל המבנים והאלמנטים בשטח התכנית בעת מימוש התב"ע.
3. בחלקה קיימת הפקעה ושטח למסילת ברזל מתוקף תכנית רח/2005/יא וכן מבנה להריסה, שטח לאיחוד וחלוקה ושפ"פ מתוקף תכנית רח/2005/י.
4. ע"פ רח/2005/י שקיבלה תוקף ב- 20/06/13 השטח המדובר נמצע ע"ג שטח המיועד לדרך. בימים אלו קיימת תב"ע נוספת בהכנה אשר תסדיר את טבלאות ההקצאה ואז ניתן יהיה לממש את התב"ע.
5. שטח מבנה B הינו 56.25 מ"ר שטח החצר הינו 799.62 מ"ר, סך השטח לשימוש חורג הינו 854 מ"ר.
6. בסמוך למבנה B מופיעים אלמנטי פיתוח כגון שבילים ובמות מעץ ובריכה. יש להציע הקמת אלמנטים אלה. תוספת בריכה צריכה להופיע בתיק המידע ובתיאור הבקשה.
7. שטח המבנה הגדול הינו 4498.18 מ"ר אשר מתוכו הוגדר חלק A לשימוש חורג עבור המועדון בשטח 1176 מ"ר.
8. יש להציג תניות מוצעות וכן טבלת מאזן תניות ע"פ התקן הנדרש בהתאם לשימוש המוצע. לאישור מהנדס התנועה העירוני.
9. ע"פ דרישת איגוד ערים לאיכות הסביבה מיום 25/03/21, דרושה: "הגשת דו"ח אקוסטי המתייחס לעצמות הרעש התזויות ופתרונות המיגון המוצעים לעמידה בדרישות תקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר), התש"ן-1990." בנוסף דרש האיגוד הגשת פרשה טכנית ומידע בדבר סוג המטבח המוצע- מבשל/ מחמם. יש לעמוד בדרישות איגוד ערים לאיכות הסביבה. בנוסף, יש לקבל תגובת האיגוד לנושא בריכת השחיה והנחיות כתנאים להיתר.
10. אגף חזות העיר בעירייה דרשו להציב מוטמנים בהתאם לגודל העסק. יש לקבל אישור חזות העיר (תברואה) לפתרון המוצג.
11. יש להשלים את האישורים הנדרשים לבקרת התכנ.

#### בישיבת ועדת משנה-רישוי מספר: 2023007 מ: 29/08/23 הוחלט: לאשר הבקשה ל:

1. הקמת מתחם בילוי מגודר הכולל במות ושבילים מעץ + בריכת שחיה.
  2. שימוש חורג מהיתר (בית אריזה, מבנים חקלאיים) ומתב"ע מאזור תעסוקה למסחר מועדון ומשרד לתקופה של 5 שנים או עד לאישור הבקשה להריסת המבנה והקמת הבניה בהתאם לתב"ע, המוקדם ביניהם, מתאריך 26/06/17 עד ליום - 29/8/2023 בתנאים:
    1. תיקון התכנית בהתאם לדרישות הבדוקת.
    2. חתימה על התחייבות להריסת כל המבנים והאלמנטים בשטח התכנית בעת מימוש התב"ע.
    3. תיקון תיאור הבקשה כך שיכלול הקמת אלמנטי הפיתוח והבריכה הקיימים במקום.
    4. אישור מהנדס התנועה העירוני.
    5. עמידה בדרישות איגוד ערים לאיכות הסביבה, גם בנושא בריכת השחיה.
    6. הצבת מוטמנים בהתאם לגודל העסק באישור אגף חזות העיר (תברואה).
    7. תשלום בגין השימוש החורג שלא שולם מיום 26/06/17 וקבלת אישור מח' כספים.
    8. אישור כיבוי אש.
    9. קבלת דו"ח פיקוח.
    10. השלמת האישורים הנדרשים לבקרת התכנ.
- בתאריך 14.01.2026 הוגשה תכנית מתוקנת, הכוללת שינוי מבריכה למזרקה.

#### מהלך הדיון

- אדר' רועי פרייבדון – מנהל אגף תכנון ורישוי מציג את הבקשה: הקמת מתחם בילוי מגודר הכולל במות ושבילים מעץ + מיזרקה ושימוש חורג מהיתר ומתב"ע מאזור תעסוקה - למסחר מועדון ומשרד לתקופה של 3 שנים. ממליץ לאשר את השימוש החורג ל 3 שנים מיום החלטת הוועדה בהתאם להמלצת הצוות המקצועי.
- הבקשה אושרה ע"י כל חברי הוועדה בהתאם להמלצת הצוות המקצועי.

#### החלטות

לאשר הבקשה ל:

1. הקמת מתחם בילוי מגודר הכולל במות ושבילים מעץ + מיזרקה.
2. שימוש חורג מהיתר (בית אריזה, מבנים חקלאיים) ומתב"ע מאזור תעסוקה למסחר - מועדון ומשרד לתקופה של 3 שנים או עד להוצאת היתר בהתאם לתב"ע, המוקדם מבניהם, בתנאים:
  1. תיקון הבקשה בהתאם להערות הבדיקה ובתיאום עם מינהל הנדסה עד קבלת חותמת APPROVED
  2. חתימה על התחייבות להריסת כל המבנים והאלמנטים בשטח התכנית בעת מימוש התב"ע.
  3. התייחסות להקלה:
    - שימוש חורג מהיתר (בית אריזה, מבנים חקלאיים וכד') ומתב"ע (אזור תעסוקה) למסחר (מועדון ומשרד) בשטח של כ- 1235 מ"ר לתקופה של 5 שנים.
    - לאשר שימוש חורג מהיתר ומתב"ע למסחר (מועדון ומשרד) בשטח של כ- 1235 מ"ר לתקופה של 3 שנים מיום החלטת הוועדה, דהיינו מיום 10.2.26 עד 10.2.29 או עד להוצאת היתר בניה המוקדם מבניהם.
  4. אישור מהנדס התנועה העירוני.
  5. עמידה בדרישות איגוד ערים לאיכות הסביבה.
  6. הצבת מוטמנים בהתאם לגודל העסק באישור אגף שפ"ע (תברואה).
  7. אישור כיבוי אש.
  8. השלמת האישורים הנדרשים לבקרת התכנ.

מהלך הדין

אדר' רועי פרייברון – מנהל אגף תכנון ורישוי מציג את הבקשה, לא התקבלו התנגדויות.

ממליץ לאשר את הבקשה לתוספת שטחים עיקריים + הגדלת פרגולה בחזית צפונית בקומת קרקע + שינויים בפיתוח שערים ופילרים.

הבקשה אושרה ע"י חברי הוועדה בהתאם להמלצת הצוות המקצועי.

החלטות

לאשר את הבקשה לתוספת שטחים עיקריים + הגדלת פרגולה בחזית צפונית בקומת קרקע + שינוי מיקום פילרים. (אישור מצב קיים).

בתנאים הבאים:

1. שינוי מיקום הפילר יהיה בכפוף לאישור שכנים.
2. אישור יועץ כיבוי אש.
3. מתן ערבות בנקאית.
4. בקרת תכן.

**מבוקש:**

לבית קיים (חצי מדו משפחתי) מבוקשת תוספת שטח עיקרי בקומה קרקע וק.א. + תוספת שטחים מתוקף תכ' רח/2000/ס' + שינויים פנימיים וחיצוניים + בריכת שחיה וח.מכונות + גדרות. (אישור מצב קיים)

**הערות:**

1. בהיתר שניתן החניה היוותה חלק אינטגרלי מבית במגורים. בבקשה הנ"ל מבוקשת העתקת החניה לחזית המגרש והכללת שטח בשטחים העיקריים. יש לקבל אישור יועץ תנועה.
2. מבוקש פילר תקשורת. יש לקבל אישור של מיכל סמוס למיקום הפילר.
3. יש לקבל אישור אגף תברואה לפילר אשפה.
4. מבוקש שינוי בפיתוח. יש לקבל אישור לתכ' פיתוח.
5. מבוקשת בריכה עפ"י הוראות רח/2000/כ' "הקמת בריכה שחיה לשימוש פרטי למגורים, שלא לשימוש מסחרי או ציבורי כגון קייטנה, שיעורי שחיה או כל פעילות עיסקית.
6. יש לקבל אישור איכות הסביבה.
7. יש לקבל אישור יועץ בטיחות לבריכות.
8. עפ"י מפת המדידה ישנם עצים להענתקה/כריתה. יש לקבל אישור פקיד היערות.
9. יש לקבל אישור יועץ כיבוי אש.
10. אישור בקרת תכן.

**מהלך הדיון**

אדו' רועי פרייברון – מנהל אגף תכנון ורישוי מציג את הבקשה, מקריא את ההקלות שפורסמו, לא התקבלו התנגדויות.

ממליץ לאשר את הבקשה לתוספת שטח עיקרי בקומה קרקע וק.א. + תוספת שטחים מתוקף תכ' רח/2000/ס' + שינויים פנימיים וחיצוניים + בריכת שחיה וח.מכונות + גדרות

הבקשה אושרה ע"י חברי הוועדה בהתאם להמלצת הצוות המקצועי.

**החלטות**

לאשר את הבקשה לבית קיים (חצי מדו משפחתי) תוספת שטח עיקרי בקומה קרקע וק.א. + תוספת שטחים מתוקף תכ' רח/2000/ס' + שינויים פנימיים וחיצוניים + בריכת שחיה וח.מכונות + גדרות. (אישור מצב קיים) בתנאים הבאים:

1. תיקון תכנית והערות בדיקה עד קבלת חותמת APPROVED.
2. התייחסות להקלה:
- הקלה בקו בניין אחורי דרומי לצורך בריכת שחיה כך שיהיה 1.00 מ' במקום 1.50 מ' המותרים. **לאשר את ההקלה. (ניצול זכויות בניה)**
3. אישור יועץ תנועה.
4. תנאי בהיתר- "אין לנהל בבריכה כל שימוש מסחרי או ציבורי כגון קייטנה, שיעורי שחיה או כל פעילות עיסקית."
5. אישור אגף תברואה.
6. אישור יועץ בטיחות לבריכה.
7. אישור יועץ כיבוי אש.
8. אישור איכות הסביבה.
9. אישור פקיד היערות.
10. מתן ערבות בנקאית.
11. בקרת תכן.

				מוסד למכונאות ופחחות רכב + 2 מקלטים	18/10/1979	204/1/79	
	36.81	36.81		הקמת מכונה לשטיפת מכוניות	16/12/2009	20080272	11
81.67	479.63	96.05	383.58	שימוש חורג מתעשיה למסחר בשטח של כ- 219 מ"ר	12/03/2018	20160428	12

בתאריך 12/03/18 ניתן היתר בניה מס' 428/16 לשימוש חורג עד ליום 28/2/23

כללי- לפי תמל 1086:

מגרש: 1553

4.5	<b>מסחר ותעסוקה</b>
4.5.1	<b>שימושים</b>
	מסחר, משרדים, תעשיה עתירת ידע, מרפאות, מכללות.
4.5.2	<b>הוראות</b>
א	<b>הוראות בניוי</b> גובה קומה מקסימלי גובה קומת קרקע - 6.0 מ' נטו (מרצפה לתקרה שמעל). גובה קומה טיפוסית: 4.0 מ' נטו (מרצפה לתקרה שמעל).
ב	<b>הנחיות מיוחדות</b> בתאי שטח בהם יש בניינים קיימים יותר להמשיך שימושים החורגים מהמותר בתכנית זו, על אף האמור לעיל, בתא שטח 1552 יותר המשך השימוש לתחנת תדלוק על פי תנאי ההיתר ותמ"א 18.
ג	<b>הערות לטבלת הזכויות</b> עבור מגרשים שיצאו לבניה משותפת בשטח מאוחד של מעל 3 דונם ניתן יהיה לממש עד 400% עיקרי בניה. עבור מגרשים מגרשים שיצאו לבניה משותפת בשטח מאוחד של מעל 10 דונם ניתן יהיה לממש עד 450% עיקרי בניה.
ד	<b>תנאים להכנת תוכנית מפורטת</b> מתחם A (תאי שטח 1202, 1554, 1555-1559, 1561-1562, 1565) א. התכנון וזכויות הבניה הניתנות במתחם זה זה הינם מתאריים. הוצאת היתרי בניה למימוש זכויות מתאריות אלה בתחום מתחם A תותנה בהכנת תוכנית מפורטת למתחם זה, או לחלקים ממנו על פי שיקול דעתה של הועדה המקומית ובהתאם לעקרונות התכנית, זאת לאחר שתתיחס לצורך במתן פתרון לבאר המים, לצרכים הציבוריים של המתחם ולבדיקות סביבתיות נדרשות. ב. יותרו המשך שימוש והוצאת היתרי בנייה על פי הייעוד והזכויות הקיימים ערב אישור תכנית זו ובלבד שאין בכך כדי לסכל האפשרות למימוש תכנית זו. ג. שינוי שימושים, זכויות והוראות בתכנית מפורטת לא יהוו שינוי לתכנית זו.

**מבוקש:**

שימוש חורג מהיתר למוסד (תעשייה) ומתמל/1086 ממסחר ותעסוקה, לתקופה של 10 שנים, עבור: שימוש מסחרי לטובת מתחם ימי הולדת בשטח של כ- 110 מ"ר,

**הערות:**

1. תיקון תשריטים.

2. קיימת הפקעה לחזית רחובות גבריאלוב ודרך הים

אלמנטי פיתוח, כגון: גדרות, גמל מים, ריצוף וכ"ו ממוקמים ע"ג הפקעה.

3. המבנה בנוי בהיתר מעבר לקווי בניין:

עפ"י הוראות התכנית: 4.5.2 ב. "בתאי שטח בהם יש בניינים קיימים יותר להמשיך שימושים החורגים מהמותר בתכנית זו..."

**סעיף 20:** מספר בקשה: 20250648 תיק בניין: 111060000  
פרוטוקול ועדת משנה-רישוי ישיבה מספר: 2026001 בתאריך: 10/02/2026

**מבקש:**

♦ **ירון גדסי יזמות ובניה בע"מ**  
מורדי הגטאות 3 רחובות

**בעל הנכס:**

♦ ירון גדסי יזמות ובניה בע"מ

**עורך:**

♦ נעמי בידרמן

**מהנדס-מתכנן שלד הבניין:**

♦ דוד צילינג

סוג בקשה: בקשה להיתר - רישוי מלא

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000527599

**כתובת הבניין: דור יהודה 6, רחובות**

**גוש וחלקה: גוש: 3701 חלקה: 975 מגרש: 975**

**מ ה ו ת ה ב ק ש ה**

תכנית שינויים להיתר מספר 20180100 הכוללת: שינויים בפיתוח + שינויים בפתחים + שינויים בקומת שביעית. (אישור מצב קיים)

**הערות בדיקה**

**בדקת: נתן דפנה**

עפ"י רח/1250 היעוד אזור מגורים ב'

רח/2000/טז1 (רח/0161687-414) פרק ב'

הבקשה נוגדת הוראות תב"ע

**כללי:**

בתאריך 07/03/21 הוצא היתר מספר 20180100 להריסת מבנים קיימים והקמת בניין מגורים הכולל: 2 קומות מרתף+ק.קרקע+7 קומות סה"כ 14 יח"ד. (מתוקף תב"ע רח/2000/טז1 פרק ב')

**מבוקש:**

תכנית שינויים להיתר מספר 20180100 הכוללת: שינויים בפיתוח + שינויים בפתחים + שינויים בקומת שביעית. (אישור מצב קיים)

**הערות:**

1. מבוקש שינויים בפתחים, הפתחים מבוקשים נמצאים בקו בנין 3.60 מ'. לא ניתן לפרסם הקלה.
2. עפ"י דו"ח הפיקוח מתאריך, בקומה שביעית בוצעה סגירה מרפסת, שלא נכללה בבקשה. במסגרת היתר שניתן נוצלו כלל השטחים המותרים, ועל כן לא ניתן לאשר תוספת שטחים. מענה ועדה לסירוב השטחים פועל גדולים מעל השטחים המותרים.

**מ ה ל ך ה ד י ו ן**

אדר' רועי פרייברון – מנהל אגף תכנון ורישוי מציג את הבקשה, הבקשה לשינויים מסורבת, היזם יודע על כך הוא מגיש תכנית מתוקנת.

ההחלטה לסרב לבקשה מהנימוקים בהתאם להמלצת הצוות המקצועי - אושרה ע"י חברי הוועדה

**ה ח ל ט ו ת**

לסרב לבקשה לתכנית שינויים להיתר מספר 20180100 הכוללת: שינויים בפיתוח + שינויים בפתחים + שינויים בקומת שביעית.

מהנימוקים הבאים:

1. לא ניתן לאשר שינויים בפתחים המבוקשים במרחק של 3.60 מ'. גם לא במסגרת הקלה.
2. עפ"י דו"ח הפיקוח מתאריך 12/11/25, בקומה השביעית בוצעה סגירת מרפסת שלא נכללה בבקשה. מאחר שבמסגרת היתר שניתן נוצלו כלל השטחים המותרים, השטחים הקיימים בפועל חורגים מהשטחים המותרים.

- בתאריך 08/01/78 הופק היתר מס' 120 לבניין משותף של 3 קומות על עמודים מפולשת המכיל 9 דירות, בקומת הקרקע, מקלט וביתן אשפה. (244.76 מ"ר לקומה, סה"כ 734.28 מ"ר עיקרי + 41.40 מ"ר לחדרי מדרגות).
- בתאריך 16/11/78 הופק היתר מס' 342 להוספת מחסנים וכניסה. (תוספת 7.83 מ"ר למרפסות סוכה בקומה א' בלבד + 25.90 מ"ר למחסנים).
- בתאריך 28/09/82 הופק היתר מס' 483 לגגונים מעל היציאות לגג וחלוקת הגג לבית משותף.
- בתאריך 01/06/94 הופק היתר מס' 4318 לתוספת חדר על הגג. (23 מ"ר)

**מבוקש:**

תוספת עמודת מ"מ"דים ע"פ תמא/40/א/1 ומרפסות בשלוש קומות בחזית עורפית בבניין קיים בהיתר.

**הערות:**

1. יש לתקן את התכניות ע"פ הערות הבודקות ובהתאם להחלטת הועדה עד לקבלת חותמת APPROVED.
2. ע"פ חוק המקרקעין סעיף 71.7 (א) (1): על אף הוראות סעיף 62(א) סיפה, או סעיף 12(ב) לתקנון המצוי שבתוספת, רשאים מי שבבעלותם שלושה רבעים מהדירות ושני שלישים מהרכוש המשותף צמוד לדירותיהם, להחליט בדבר הוצאה של חלקים מסויימים מהרכוש המשותף והצמדתם לדירה פלונית, לשם בניה שמטרתה הרחבת אותה דירה, וכן להחליט בדבר חלוקת זכויות הבניה הנדרשות לצורך זה, ואולם, היה נושא ההחלטה כאמור הרחבת דירה פלונית אחת או יותר לשם בניית מרחב מוגן דירתי או מרחב מוגן קומתי, רשאים להחליט על כך מי שבבעלותם שישים אחוזים מהדירות;  
**הבקשה להקמת מ"מ"דים ומרפסות אינה עומדת בדרישות החוק שהינן 60% הסכמות בעלים למ"מ"דים ו75% הסכמות בעלים למרפסות, מאחר והתקבלו הסכמות של 33% מבעלי הדירות בלבד.**
3. קיימת הפקעה ברוחב 1 מ' לכיוון רחוב הנוטר. יש לערוך תשריט לצורכי רישום להפרדת השטח הציבורי מחלקת המבקשים ולהפקידו במ"מ" כתנאי להיתר.
4. ע"פ מפת המדידה, אין גדרות או אלמנטים שונים אחרים בתחום ההפקעה. ע"פ מפת המדידה, נראה כי הגדרות בפנינה הצפון-מערבית של החלקה, נמצאים מחוץ לה. יש להציע גדרות בתחום החלקה. בנוסף, לאורך הצלע המזרחית של החלקה הגדר ממוקמת בתחום החלקה, שלא בסמוך לקו הגבול. במידה ויבחרו להזיז גם אותה בצמוד לגבול החלקה, ניתן יהיה לאשר זאת.
5. מוצעת עמודה של 3 מ"מ"דים בקומות א'-ג' בחזית צידית מערבית ובמרחק של 2.47 מ' מהגבול הצידי-מערבי. ע"פ תמא/40/א/1 מותר להקים מ"מ"דים עד 2 מ' מגבול המגרש, כזכות מוקנית. החלונות הופנו כלפי הרחוב ולא לקו הבניין הצידי.
6. מציעים מרפסות זיזיות ללא תמיכה בעמודים. במקום התמיכה תוכננו צינורות מתכת בעובי 2" ליתלית" המרפסות ע"ג החזית.
7. ע"פ הנחיות מרחביות עירוניות, על מעקות המרפסות להיות מחומר קל. על-אף זאת, מוצעות מרפסות בעלות מעקה בנוי בטענה כי זהו צורך קונסטרוקטיבי. לצורך כך הומצאה הצהרת המהנדס כי מדובר ב"אילוצים הנדסיים". פורסמה הקלה מהוראה זו- הקלה מהוראות התב"ע כך שתתאפשר הקמת מרפסות בעלות מעקה בנוי במקום קל, בהתאם לדרישת מהנדס.
8. אישור בקרת התכ.

**התנגדות ולרי ודיאנה קובליוב - בעלי דירה מס' 5/9**

- "אנו דיירים הבניין ברחוב הנוטר 5, בעלי דירה מספר 9, פונים אליכם בעקבות הבקשה לתוספת ממדים ומרפסות לדירות הצפוניות. ברצוננו להביע את התנגדותנו לבקשה מהסיבות הבאות:
1. פגיעה בשטח הציבורי והמשותף.
  2. חסימת זרימת אוויר ואור טבעי לדירות הצמודות.
  3. עומס על היסודות הקיימים.
  4. ההקלה הנ"ל הינה לא שוויונית מאחר שבדירות הדרומיות אין אפשרות טכנית לתוספת כני"ל שבאה על חשבון בעלי הדירות הדרומיות.
  5. פגיעה באסתטיקה ובחזות המבנה."

**התנגדות יהודית נחמנסון דירה מס' 5/6**

- "אני הח"מ, יהודית נחמנסון ת.ז. 050597368. המחזיקה בדירה מס 6 בכתובת הנ"ל הנוטר 5 רחובות. קבלתי מכס הודעה אודות תוכנית היתר בניה הנ"ל לעמודת מ"מ"דים ומרפסות בשלוש קומות בבניין. אני מתנגדת לתוכנית האמורה. הרחבת הבנייה כוללת גריעה מהשטח המשותף לכל הדיירים, ואני לא מסכימה לכך."

**התנגדות דניאל עמר, שמואל נעמת, אביחי פרץ, ולרי – רח' הנוטר 5**

- "אנו דיירי הבניין ברחוב הנוטר 5, רחובות, פונים אליכם בעקבות הבקשה למתן הקלה בנושא תוספת מ"מ"דים בשלוש מקומות בחזית עורפית של הבניין ומרפסות. לאחר עיון בבקשה המוצעת, ברצוננו להביע את התנגדותנו הנחרצת לבקשה, וזאת מהסיבות הבאות:
1. צמצום המרחב הציבורי:  
הבניין ממוקם בסביבה צפופה, והשטחים המשותפים מהווים חלק חיוני בחיי הדיירים. התוספת המבוקשת עלולה להקטין משמעותית את המרחבים המשותפים ולפגוע באיכות החיים של כלל התושבים.
  2. חסימת כיווני אוויר ואור טבעי:  
בניית מ"מ"דים בחזית העורפית תגרום לחסימת כיווני האוויר ולהפחתת חדירת אור שמש לדירות רבות בבניין ובבניינים סמוכים. פגיעה זו תדרדר את תנאי המגורים, תפגע בנוחות הדיירים ואף עלולה להוביל לעלייה בצריכת האנרגיה.
  3. פגיעה באסתטיקה ובחזות המבנה:  
הבניין הינו מבנה ותיק, ותוספת המ"מ"דים המוצעת תיצור מראה לא אחיד ומגושם, אשר יפגע משמעותית באסתטיקה של המבנה ובחזות הרחוב כולו.
- לאור האמור לעיל, אנו מתנגדים למתן ההקלה.**  
נודה להתייחסותכם ולמתן מענה בהקדם."

נסתיימה בזאת ישיבת משנה-רישוי מס' 2026001 מיום: 10/2/2026

---



---

רה"ע עו"ד מתן דגל  
יו"ר הוועדה המקומית  
לתכנון ובניה רחובות



---

אדר' דלית הראל  
מהנדסת העיר  
רחובות